



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Tredingen i Lindesberg får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2016-07-11.

Föreningen som har sitt säte i Lindesberg, äger fastigheten Tredingen 7:11 i Lindesberg, som byggdes år 1992. Med anledning av att fastigheten eldhärjades i oktober 2006 renoverades hela fastigheten under 2007.

På fastigheten finns ett bostadshus med adress Ålkilsgatan 9, Lindesberg.

Föreningens 16 bostäder fördelar sig enligt följande:

8 st	2 r o k	67,8 m ²
6 st	3 r o k	74,9 m ²
2 st	4 r o k	111,0 m ²

Lägenhetsyta: 1 213,5 m²

Inom föreningen finns 7 garageplatser och 7 parkeringsplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen AB.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under 2018.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Den tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalen. Kixon AB har skött städningen under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 22 (22) medlemmar varav HSB Mälardalen utgör en. Under året har 1 (1) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Ann-Marie Lindkvist	ordförande
Britt Wandland	sekreterare
Elon Andersson	ledamot
Ingvar Andersson	ledamot
Ingemar Spjut	ledamot
Eva Andersson	ledamot utsedd av HSB Mälardalen

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ingvar Andersson och Ingemar Spjut. 



Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Britt Wandland, Ingvar Andersson, Ann-Marie Lindkvist och Ingemar Spjut, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Eivor Ahlström samt revisor från BoRevision AB vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Till valberedning valdes Ingrid Persson och Ingrid Jansson. Sammankallande har varit Ingrid Persson.

Ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma

Ann-Marie Lindkvist utsågs som ombud till HSB Mälardalens föreningsstämma. Britt Wandland utsågs som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-04 i föreningslokalen på Ålkilsgatan 9, Lindesberg.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen utfört mindre löpande underhåll.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 57 000 kronor.

Enligt underhållsplanen skulle föreningen ha bytt bastuaggregat samt plastbeklädnad av vägg i basturum, denna åtgärd skjuts fram.

Framåt överväger styrelsen ett eventuellt byte av samtliga garageportar och det ska även utredas om hissen behöver bytas ut inom de närmaste fem åren.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 065 000 kr. Under året har föreningen amorterat 270 000 kr.

Årsavgifterna för 2018 var oförändrade. Styrelsen beslutade att låta årsavgifterna vara oförändrade även inför 2019. Årsavgifterna uppgår till 879 kr/kvm.

Budgeten för år 2019 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalen. 



Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	1 095	1 091	1 094	1 096	1 100
Res. efter finansiella poster tkr	266	52	318	254	150
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	28%	26%	25%	22%	19%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	879	879	879	879	879
Bankskuld kr/m ²	5 822	6 044	6 267	6 489	6 712
Räntekostnader kr/m ²	113	107	111	143	234
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	103%	107%	111%	134%	139%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	47	39	49	45	49

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan visas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför räknas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Föreningens sparande

Rörelseintäkter (+)	1 094 764
Rörelsekostnader (-)	-692 391
Finansiella poster (-)	-136 576
Årets resultat	265 797
Avskrivningar (+)	184 291
Årets sparande	450 088

Årets sparande per kvm total yta

371

Högt eller lågt sparande?

Hög 250>kr/kvm, Normal 200-250 kr/kvm, Lågt till måttligt 150-200 kr/kvm,
Låg 100-150 kr/kvm, Mkt låg >100 kr/kvm *hm*



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	747 000	366 752	1 440 733	51 708
Omföring av årets resultat enl årsstämma			51 708	-51 708
Avsättn. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		57 000	-57 000	
Årets resultat				265 797
Belopp vid årets slut	747 000	423 752	1 435 441	265 797

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 492 441
Disponerat ur UH-fonden	-
Avsatt till UH-fonden	- 57 000
Årets resultat	<u>265 797</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 701 239

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 701 239
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 423 752 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 208 797 kr,
se resultaträkningen.

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



HSB Brf Tredingen i Lindesberg

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
-----------------	--	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 094 764	1 090 596
Summa rörelseintäkter		1 094 764	1 090 596

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-468 599	-462 827
Planerat underhåll		0	-229 079
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-39 501	-33 071
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-184 291	-184 291
Summa rörelsekostnader		-692 391	-909 268

Rörelseresultat		402 373	181 328
------------------------	--	----------------	----------------

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-136 576	-129 620
Summa finansiella poster		-136 576	-129 620

Årets resultat		265 797	51 708
-----------------------	--	----------------	---------------

Tilläggsupplysningar till resultaträkningen

Avsättning underhållsfond		-57 000	-47 250
Disposition underhållsfond		0	229 079
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-57 000	181 829

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		208 797	233 537 <i>hw</i>
--	--	----------------	--------------------------

**HSB Brf Tredingen i Lindesberg**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	7 926 625	8 110 916
Mark	Not 8	<u>1 057 000</u>	<u>1 057 000</u>
		8 983 625	9 167 916
Summa anläggningstillgångar		<u>8 983 625</u>	<u>9 167 916</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank		1 098 791	967 457
Aktuell skattefordran		1 065	1 065
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	10 522	7 427
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>20 281</u>	<u>30 372</u>
		1 130 659	1 006 320
Summa omsättningstillgångar		<u>1 130 659</u>	<u>1 006 320</u>
Summa tillgångar		10 114 284	10 174 236 <i>hw</i>



HSB Brf Tredingen i Lindesberg

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 10	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	747 000	747 000
Underhållsfond	423 752	366 752
	<u>1 170 752</u>	<u>1 113 752</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 435 441	1 440 733
Årets resultat	265 797	51 708
	<u>1 701 239</u>	<u>1 492 441</u>
Summa eget kapital	<u>2 871 991</u>	<u>2 606 194</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 6 795 000	7 065 000
	<u>6 795 000</u>	<u>7 065 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 270 000	270 000
Leverantörsskulder	22 835	110 214
Fond för inre underhåll	1 669	1 669
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 15 946	11 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 136 843	109 534
	<u>447 293</u>	<u>503 043</u>
Summa skulder	<u>7 242 293</u>	<u>7 568 043</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>10 114 284</u>	<u>10 174 236</u>

**HSB Brf Tredingen i Lindesberg**

Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	265 797	51 708
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	184 291	184 291
Kassaflöde från löpande verksamhet	450 088	235 999
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 996	-20 814
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-55 750	53 082
Kassaflöde från löpande verksamhet	401 334	268 267
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-270 000	-270 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-270 000	-270 000
Årets kassaflöde	131 334	-1 733
Likvida medel vid årets början	967 457	969 190
Likvida medel vid årets slut	1 098 791	967 457

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

HSB Brf Tredingen i Lindesberg**Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 1,2 %

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.

Skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 1 610 073 kr. (1 610 073 kr)

Övrigt

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

**HSB Brf Tredingen i Lindesberg**

Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 066 896	1 066 896
	Hyror	33 600	33 600
	Övriga intäkter	2 868	0
	Bruttoomsättning	1 103 364	1 100 496
	Hyresbortfall	-8 600	-9 900
		1 094 764	1 090 596
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	127 909	136 232
	Reparationer	49 002	22 414
	El	21 274	22 677
	Uppvärmning	102 803	100 963
	Vatten	36 410	51 596
	Sophämtning	4 229	15 370
	Övriga avgifter	38 873	31 661
	Förvaltningskostnader	49 776	47 735
	Fastighetsavgift	21 265	21 265
	Övriga driftskostnader	17 058	12 913
		468 599	462 827
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	23 500	20 500
	Vicevärdsarvode	5 010	5 000
	Övriga arvoden	2 000	0
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	584	0
	Sociala kostnader	6 407	5 571
		39 501	33 071
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 5	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	184 291	184 291
		184 291	184 291
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	136 216	129 320
	Övriga finansiella kostnader	360	300
		136 576	129 620

**HSB Brf Tredingen i Lindesberg**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	15 393 000	15 393 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 393 000	15 393 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 594 784	-4 410 493
Årets avskrivningar	-184 291	-184 291
Utgående avskrivningar	-4 779 075	-4 594 784
Ingående nedskrivningar	-2 687 300	-2 687 300
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 687 300	-2 687 300
Bokfört värde	7 926 625	8 110 916
Taxeringsvärde för Tredingen i Lindesberg. Värdeår 1992.		
Byggnad - bostäder hyreshus	5 600 000	5 600 000
Byggnad - lokaler	53 000	53 000
	5 653 000	5 653 000
Mark - bostäder hyreshus	1 125 000	1 125 000
Mark - lokaler	56 000	56 000
	1 181 000	1 181 000
Taxeringsvärde totalt	6 834 000	6 834 000
Not 8 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 057 000	1 057 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 057 000	1 057 000
Bokfört värde	1 057 000	1 057 000 <i>hw</i>

**HSB Brf Tredingen i Lindesberg**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	10 522	7 427
	10 522	7 427

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	747 000	366 752	1 440 733	51 708
Omföring av årets resultat enligt årstämma			51 708	-51 708
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsätt. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		57 000	-57 000	
Årets resultat				265 797
Belopp vid årets slut	747 000	423 752	1 435 441	265 797

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hyf	90296549136	1,93%	2020-03-30	2 362 500	90 000
Länsförsäkringar Hyf	90296549144	1,69%	2019-09-30	2 362 500	90 000
Länsförsäkringar Hyf	90296549152	1,99%	2022-03-30	2 340 000	90 000
				7 065 000	270 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 795 000**
 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 5 715 000

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	14 958 300	14 958 300
Summa ställda säkerheter	14 958 300	14 958 300

Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	270 000	270 000
	270 000	270 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	6 407	4 756
Källskatt	9 539	6 750
Övriga kortfristiga skulder	0	120
	15 946	11 626

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

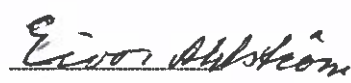
Förutbetalda hyror och avgifter	85 231	80 513
Upplupna räntekostnader	22 014	21 196
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 598	7 825
	136 843	109 534

**HSB Brf Tredingen i Lindesberg****Noter****2018-12-31****2017-12-31**

Lindesberg, 2019-04-03


Ann-Marie Lindqvist
Britt Vandland
Ingvar Andersson
Elon Andersson
Eva Andersson
Ingemar Spjuth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-24


Eivor Ahlström
Av stämman vald revisor
Helena Mågren
BeRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tredingen, org.nr. 716453-1712

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättsskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. 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 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

osäkerhetsfaktor 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 Tredingen 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 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.

Örebro den 24/4 2019


Heléne Majgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

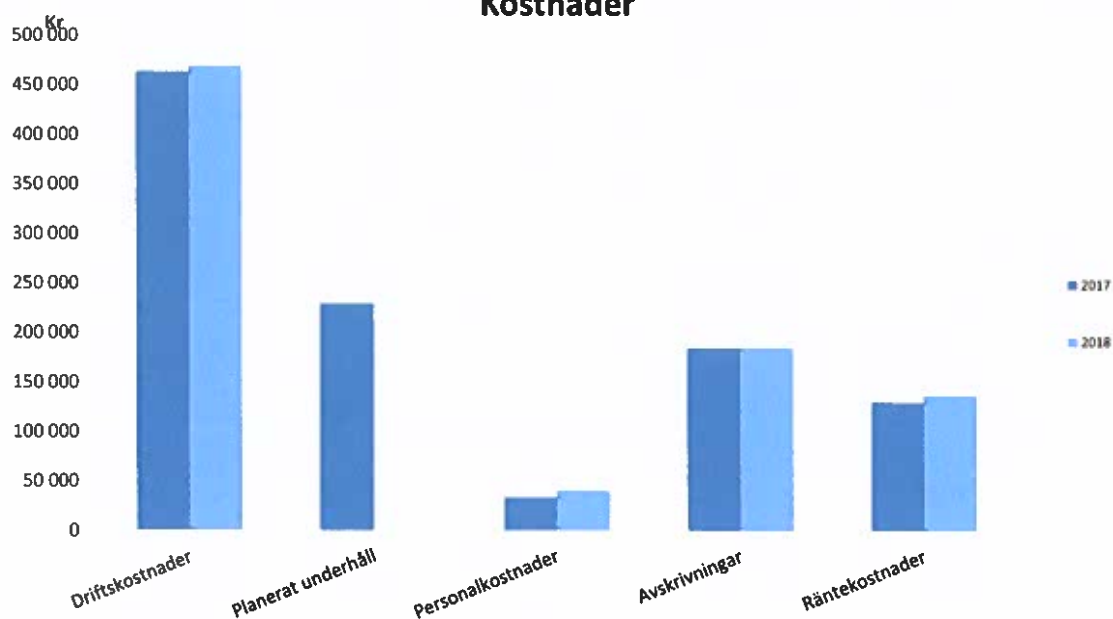


Eivor Ahlström
Av föreningen vald revisor

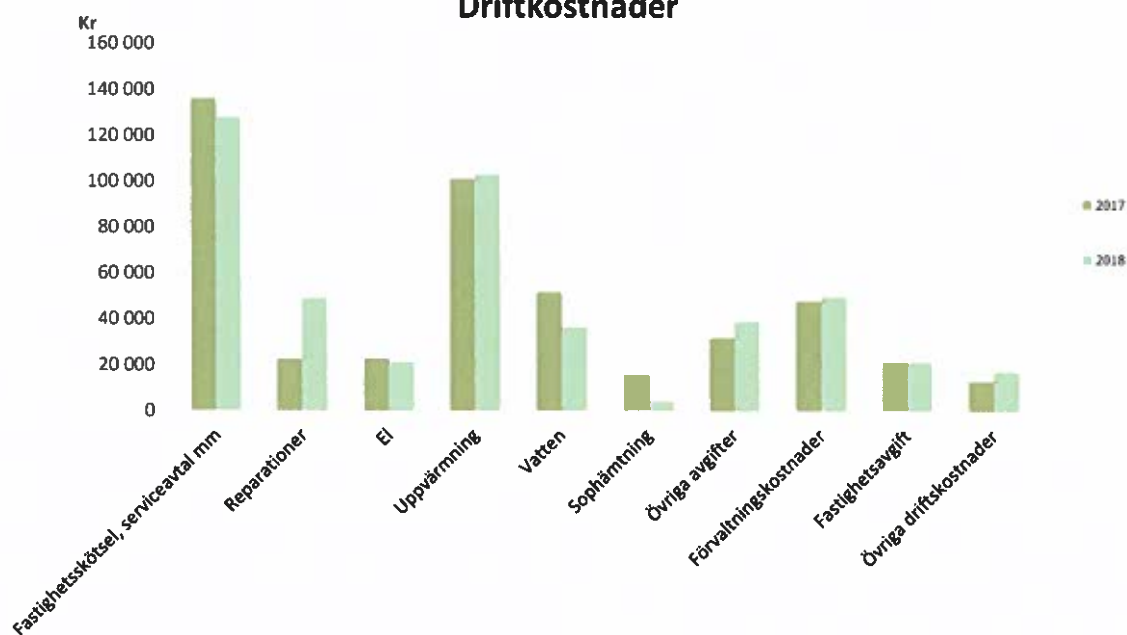


HSB Brf Tredingen i Lindesberg

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Tredingen



371

KR/KVM

SPARANDE



5822

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



7%

RÄNTEKÄNSLIGHET



132

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



879

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 371 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
	Investerings- behov	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 5822 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 7%	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 132 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 879 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.