



**HSB Bostadsrättsförening
Kullan i Rättvik**

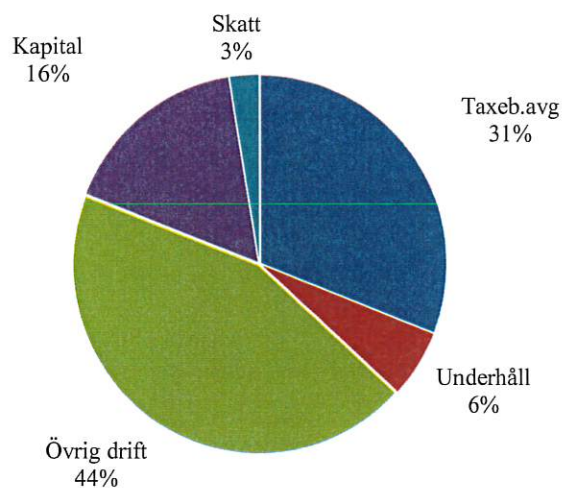
Org.nr. 716456-8748

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

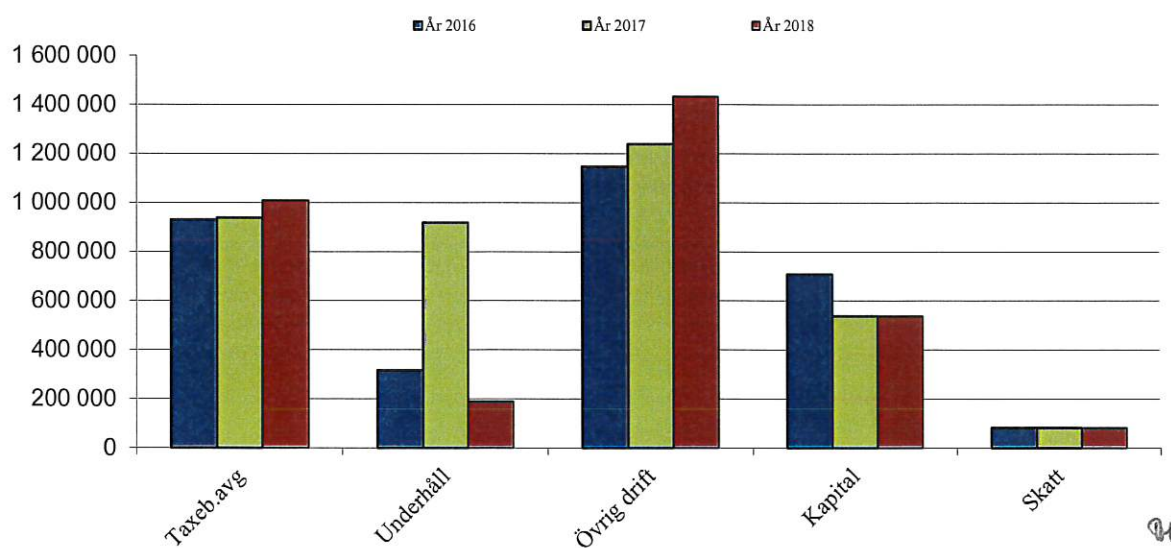
2018-01-01—2018-12-31 *24*

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 Garvaren 16. På fastigheten har under åren 1990-1992 uppförts 3 hus med adress Torggatan 9, Torggatan 11, samt Knihsgatan 5, 7 och 9 och innehåller 60 lägenheter med bostadsrätter samt 2 lokaler med hyresrätt och en garagebyggnad med 92 platser samt carportplatta som inrymmer 55 bilplatser.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
1 rum och kök	6	336
2 rum och kök	24	1 678
3 rum och kök	25	2 152
4 rum och kök	5	509
Bostäder totalt:	60	4 675
Lokaler	2	2 279

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 har gjort den stadgeenliga besiktningen i december 2018. Senaste underhållsplan är uppdaterad år 2016.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade år 2018. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019 och beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 747 kr/m². I avgiften ingår vatten, värme och kabel-TV.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 73 (73). 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. HSB Dalarna är medlem i föreningen. Under året har 3 (8) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-02. I stämman deltog 16 (17) medlemmar. Extrastämma hölls 2018-03-07. I stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:		Till stämman:
Per Knutsson	Ordförande	2019
Göran Traung tom dec 2018	Vice ordförande	2019
Gunnar Rosenlund	sekreterare	2019
Birgitta Fröjd	Ledamot	2020

Anna-Lena Andersson

Ledamot utsedd av HSB Dalarna

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Per Knutsson och Gunnar Rosenlund.

Styrelsen har under året hållit 7 (9) protokollförda möten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Per Knutsson, (Göran Traung), Gunnar Rosenlund och Birgitta Fröjd, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Emelie Börjes Björklund, vald av föreningen, samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit styrelsen.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Per Knutsson med Göran Traung som suppleant.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets underhåll

- Rengöring av plåttak vid Solkullan samt carportar
- Utebelysning bytt till ledlampor

Planerat underhåll

- Underhåll målning av fastigheterna. Målning av tak vid entreer Torggatan
- Fortsatt rengöring av plåttak
- Lagning av fasad tillhörande garaget.
- Borttagande av alle Knihsgatan. Plantering av nya träd eller buskar.
- Solenergi

Historik, underhåll (åtgärd och årtal)

- Byte elbelysning i trapphus
- Upprustning av uteplatsen Solkullan
- Upprustning av trädgården med nya möbler, grillplats och nedtagning av träd
- Upprustning av affärslokal
- 2017 Energoptimeringsprojekt

Fleråröversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	4 276	3 910	3 917	3 896	3 829
Resultat efter finansiella poster, tkr	275	-655	-202	1	-254
Avgiftsnivå kr/kvm	747	747	747	748	736
Yttre fond kr/kvm (inkl lokalyta)	628	626	780	780	785
Lån kr/kvm (inkl lokalyta)	4 213	4 350	4 461	4 563	4 666
Soliditet %	29	28	28	28	28
Likviditet i %	45	39	104	109	98
Genomsnittlig skuldränta i %	1,68	1,78	2,28	2,72	3,33

PM

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 675 995	0	4 353 156	3 581 352	-655 394
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				-655 394	655 394
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			200 000	-200 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-189 414	189 414	
Årets resultat					275 392
Belopp vid årets slut	4 675 995	0	4 363 741	2 915 372	275 392

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	2 915 372
Årets resultat	275 392
Summa till stämmans förfogande	3 190 764

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 190 764
--------------------------------	------------------

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

OK

Resultaträkning		2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 276 422	3 910 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 366	51 687
Summa rörelseintäkter		4 322 788	3 962 055
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-2 313 732	-2 039 050
Periodiskt underhåll	Not 5	-189 414	-918 804
Övriga externa kostnader	Not 6	-85 854	-44 887
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-124 613	-176 058
Avskrivningar	Not 8	-832 611	-811 656
Summa rörelsekostnader		-3 546 225	-3 990 455
Rörelseresultat		776 563	-28 400
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	0	282
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-501 171	-627 276
Summa finansiella poster		-501 171	-626 994
Resultat efter finansiella poster / före skatt		275 392	-655 394
Årets resultat		275 392	-655 394
Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond			
Årets resultat		275 392	-655 394
Avsättning till yttre fond enligt senast upprättade underhållsplan		-200 000	-167 000
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond		189 414	918 804
Årets överskott		264 806	96 410

OK

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och markanläggningar	Not 11	41 429 842	42 262 453
		<u>41 429 842</u>	<u>42 262 453</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		41 430 342	42 262 953
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		425 812	503 420
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 352	1 352
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	215 158	80 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>70 278</u>	<u>67 140</u>
		<u>712 599</u>	<u>652 644</u>
Summa omsättningstillgångar		712 599	652 644
Summa tillgångar		42 142 941	42 915 597

QA

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	4 675 995	4 675 995
Yttre underhållsfond	4 363 741	4 353 156
	<u>9 039 736</u>	<u>9 029 151</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 915 372	3 581 352
Årets resultat	275 392	-655 394
	<u>3 190 764</u>	<u>2 925 958</u>
Summa eget kapital	12 230 501	11 955 109
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>21 665 077</u>	<u>29 295 030</u>
	21 665 077	29 295 030
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	7 629 953	953 720
Leverantörsskulder	31 159	102 440
Fond för inre underhåll	87 963	88 559
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	13 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	506 772
	<u>8 247 363</u>	<u>1 665 458</u>
Summa skulder	29 912 440	30 960 488
Summa eget kapital och skulder	42 142 941	42 915 597

94

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	776 563	-28 400
Avskrivningar	832 611	811 656
Erhållen ränta	0	282
Erlagd ränta	-501 171	-627 276
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 108 003	156 262
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-137 564	-50 293
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-94 328	290 696
Kassaflöde från löpande verksamhet	876 112	396 664
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-213 730
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-213 730
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-953 720	-1 014 650
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-953 720	-1 014 650
Årets kassaflöde	-77 608	-831 716
Likvida medel vid årets början	503 420	1 335 135
Likvida medel vid årets slut	425 812	503 420

94

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 1,1%

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 omförling 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 28.882 103 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.

OK

Noter		2018	2017
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 490 428	3 490 428
	Konsumtionsavgifter el	223 685	1 106
	Hyrer (inkl bortfall)	419 642	389 697
	Övriga intäkter	142 667	32 137
		<u>4 276 422</u>	<u>3 913 368</u>
	Rabatter/Avdrag	0	-3 000
		<u>4 276 422</u>	<u>3 910 368</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ägarbonus	33 734	51 687
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	12 632	0
		<u>46 366</u>	<u>51 687</u>
Not 4	Drift		
	Fastighetsskötsel, besiktningar mm	667 478	546 394
	Löpande underhåll	173 468	114 149
	Taxebundna kostnader:		
	El	263 707	170 477
	Uppvärmning	443 528	452 094
	Vatten	200 519	198 640
	Sophämtning	100 712	117 459
	Fastighetsavgift/skatt	82 790	82 790
	Förvaltningskostnader	148 470	147 520
	Övriga driftskostnader	233 062	298 928
		<u>2 313 732</u>	<u>2 128 450</u>
Not 5	Planerat underhåll		
	Utfört underhåll lokaler	0	392 550
	Utfört underhåll installationer	43 000	58 128
	Utfört underhåll huskropp utvändigt	86 555	0
	Utfört underhåll mark	59 859	456 412
	Utfört underhåll garage och parkering	0	11 714
		<u>189 414</u>	<u>918 804</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	30 656	3 338
	Kontorsmaterial, tele, porto	7 452	3 474
	Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	17 172	2 826
	Extern revision	8 880	9 610
	Övriga externa kostnader	21 694	25 639
		<u>85 854</u>	<u>44 887</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	45 894	89 100
	Mötesarvode	16 500	22 200
	Övriga ersättningar	23 100	25 485
	Utbildning förtroendevalda	0	1 694
	Arvode internrevisor	5 000	6 000
		<u>90 494</u>	<u>144 479</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	260	703
		<u>260</u>	<u>703</u>

Noter	2018	2017
Sociala kostnader	33 859	30 877
Summa personalkostnader	124 613	176 058
Föreningen har inga anställda		
Not 8 Avskrivningar		
Avskrivningar byggnader och ombyggnader	832 611	811 656
	832 611	811 656
Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	0	281
Ränteintäkter skattekonto	0	1
	0	282
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Föreningsavgäld	0	89 400
Räntekostnader långfristiga skulder	501 171	537 876
Övriga finansiella kostnader	0	0
	501 171	627 276

QH

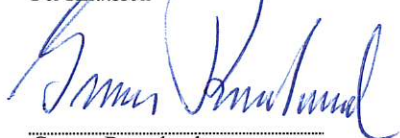
Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 11	Byggnader och mark					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	74 376 383	74 147 783			
	Årets investeringar	0	228 600			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 376 383	74 376 383			
	Ingående ackumulerad nedskrivning av fastighet	-20 980 100	-20 980 100			
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 980 100	-20 980 100			
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-12 969 830	-12 158 174			
	Årets avskrivningar	-832 611	-811 656			
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 802 441	-12 969 830			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 836 000	1 836 000			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	1 836 000	1 836 000			
	Bokfört värde	41 429 842	42 262 453			
	Taxeringsvärde					
	Byggnad	20 805 000	20 805 000			
	Mark	3 630 000	3 630 000			
	Taxeringsvärde totalt	24 435 000	24 435 000			
Not 12	Långfristiga placeringar					
	Andel i HSB Dalarna	500	500			
		500	500			
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	169 980	46 218			
	Skattefordringar	45 178	34 514			
		215 158	80 732			
Not 14	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	4 675 995	0	4 353 156	3 581 352	-655 394
	2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				-655 394	655 394
	Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			200 000	-200 000	
	Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-189 414	189 414	
	Årets resultat					275 392
	Belopp vid årets slut	4 675 995	0	4 363 741	2 915 372	275 392
Not 15	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut		Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
	Swedbank hypotek 2654250915		1,12%	2019-08-23	7 176 223	7 676 223
	Stadshypotek 870749		2,01%	2022-09-01	10 767 534	10 988 406
	Stadshypotek 876062		1,89%	2021-09-30	11 351 273	11 584 121
					29 295 030	30 248 750
	Nästa års amortering beräknas uppgå till				953 720	953 720
	Nästa års låneomsättning uppgår till				6 676 233	7 176 223
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				21 665 077	22 118 807
	Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				3 814 880	3 814 880
	Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl.omsatta lån)				24 526 430	25 480 150
Not 16	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				0	84

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdesskatt	14 676	13 883
	14 676	13 967
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el	70 000	29 000
Upplupen värme	54 000	40 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	14 747	14 000
Förutbetalda hyror och avgifter	329 531	317 071
Upplupna räntekostnader	6 334	25 701
Upplupet revisionsarvode	9 000	9 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	72 000
	483 612	506 772
Not 18 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	61 082 400	61 082 400
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
Föreningen har antagit de nya stadgarna 2011 version 5		

94

Rättvik den 21 / 2 2019


Per Knutsson


Gunnar Rosenlund

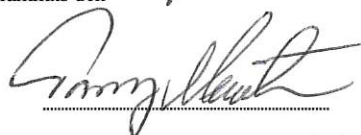

Birgitta Fröjd


Anna-Lena Andersson

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



Av föreningen vald revisor



Utsedd av HSB Riksförbund
Tommy Mårtensson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kullan, org.nr. 716456-8748

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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. Risker 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 Kullen 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.

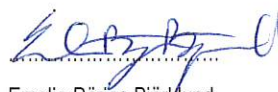
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Rättvik den 17 13 2019



Tommy Mårtensson

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 Kullan i Rättvik



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 187 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 4213 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 8%	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 131 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 747 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.