



HSB Bostadsrättsförening Kvartetten i Borlänge



Org.nr. 782600-3506

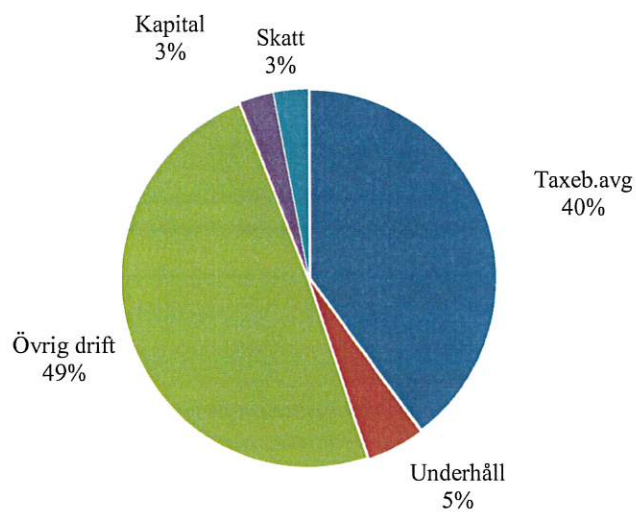
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2018-01-01—2018-12-31

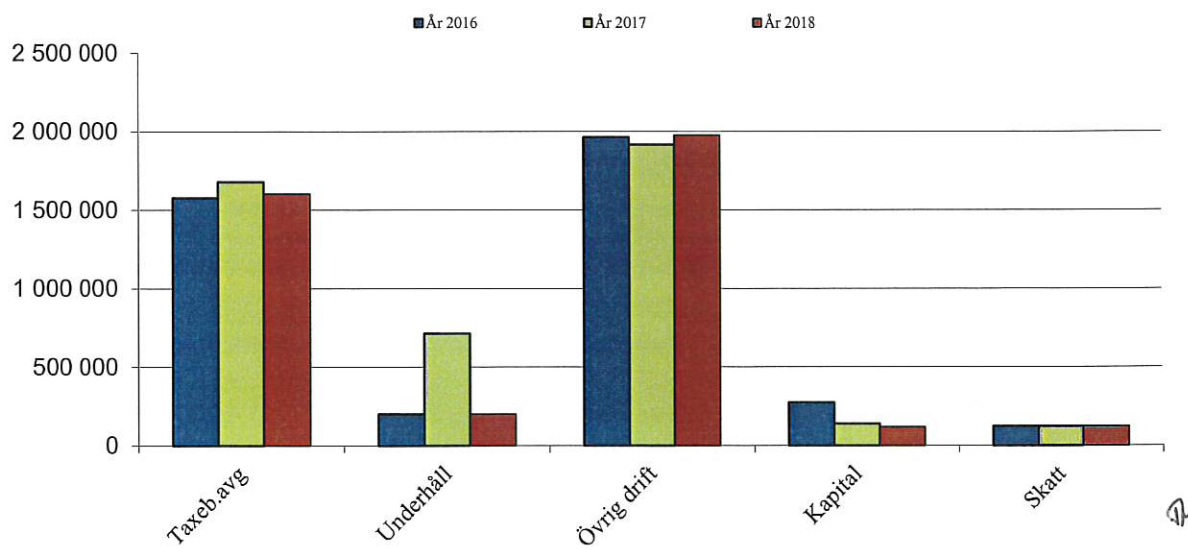
Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning ^{PM}

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Orkestern 2. På fastigheten har under 1974 uppförts 8 hus med adress Musikanten 5-19 och innehåller 136 lägenheter med bostadsrätter samt 88 bilplatser och 46 garage.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	24	912,0
2 rum och kök	40	2 508,0
3 rum och kök	72	5 436,0
	136	8 856,0

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

Fastighetsskötseln har besörjts av en heltidsanställd vaktmästare.

Städningen har besörjts timanställd lokalvårdare.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen den 2017-05-24 och konstaterade att inga brister fanns. Underhållsplanen är upprättad 2018.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna sänktes 1 januari 2016 med 5 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019 och beslutat om sänkning av årsavgifterna med 2 % från den 1 januari 2019. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 600 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten samt kabel- TV. Bostadsrättsinnehavaren betalar dock sin hushållsel och bredband själv.

Medlemsantal

Under året har 11 (7) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 159 (161). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Även HSB Dalarna är medlem i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2018. I stämman deltog 32 (38) medlemmar

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning: Till stämman

Ulla Wennersten	ordförande	2019
Lina Andersson	sekreterare	2020
Olle Holmberg	ledamot	2020
Christina Ellefsen	ledamot	2019
Marie Holmström	ledamot	2019

Lars Arkteduis utsedd av HSB Dalarna

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ulla Wennersten, Christina Ellefsen och Marie Holmström

Styrelsen har under året hållit 13 (13) sammanträden, 1 (1) arbetsmöten samt 2 (2) gemensamt med HSB Brf Orkestern.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulla Wennersten, Lina Andersson, Christina Ellefsen och Marie Holmström har varit firmatecknare, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Rolf Eriksson med Annika Quist som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Camilla Andersson och Siw Tongring, med Camilla Andersson som sammankallande..

Studie- och fritidsansvarig

Christina Ellefsen har varit studieansvarig.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Ulla Wennersten med Lina Andersson som suppleant.

Ekonomi

Historik, underhåll

År	Åtgärd
1998	Byte fönster
2000-2001	Bredbandsinstallation
2002	Byte garageportar
2005	Ny värmepåsar
2008	Byte yttertak sam OVK-besiktning
2009	Nybyggnad garage efter brand
2010	Justerat värmesystemet, Bytt och rensat brunnar i kulvertarna Ny belysning i trapphus
2012	Nya trappor hus 11, Lekparken borttagen och ersatt med uteplats
2013	Balkongrenovering med el och belysning, singel vid gavlarna och långsidor, nya parken anlagd: buskar, träd, gångvägar och el. Ny sandlåda i lekparken
2015	Kvartershuset upprustas på grund av vattenskada. Träd- och buskplantering.
2016	2 st nya garage, tidigare cykelrum 1st parkering Kvartershuset har upprustats på grund av vattenskada och färdigställs 2017.
2017	En ny gräsklippare inköpt under året Säkerhetsdörrar Cykelparkeringshus

Aktiviteter

- Trivselkafé.
- Grötfest
- Julgransplundring
- Loppis

Årets underhåll

- Energideklaration
- 6 p-platser

94

Planerat underhåll

- Kök, kontor och städskrubb renoveras, tillsammans med Brf Orkestern

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	5 618	5 628	5 616	5 851	5 874
Resultat efter finansiella poster, tkr	873	591	948	1 061	1 125
Avgiftsnivå kr/kvm	611	612	612	645	644
Yttre fond kr/kvm (inkl lokalyta)	417	396	434	420	439
Lån kr/kvm (inkl lokalyta)	1 440	1 497	1 555	1 608	1 659
Soliditet %	46	43	41	38	36
Likviditet i % (exkl omsättning lån)	150	114	180	148	106
Genomsnittlig skuldränta i %	0,85	0,98	1,83	2,72	3,04

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	333 900	0	3 752 404	7 718 043	590 797
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				590 797	-590 797
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			399 000	-399 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-199 538	199 538	
Årets resultat					873 024
Belopp vid årets slut	333 900	0	3 951 866	8 109 378	873 024

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	8 109 378
Årets resultat	873 024
Summa till stämmans förfogande	8 982 402

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 982 402
--------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 617 736	5 628 427
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 963	191 334
Summa rörelseintäkter		5 674 700	5 819 761
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-2 762 562	-2 746 143
Periodiskt underhåll	Not 5	-199 538	-712 756
Övriga externa kostnader	Not 6	-248 469	-131 713
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-846 443	-838 937
Avskrivningar	Not 8	-630 722	-577 964
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-90 763
Summa rörelsekostnader		-4 687 734	-5 098 276
Rörelseresultat		986 966	721 485
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	4 052	8 051
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-117 994	-138 739
Summa finansiella poster		-113 942	-130 688
Resultat efter finansiella poster / före skatt		873 024	590 797
Årets resultat		873 024	590 797
Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond			
Årets resultat		873 024	590 797
Avsättning till yttre fond enligt senast upprättade underhållsplan		-399 000	-350 000
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond		199 538	712 756
Årets överskott		673 562	953 554

24

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 12	24 843 230	25 456 952
Inventarier	Not 13	137 417	154 417
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	3 731	0
		<u>24 984 378</u>	<u>25 611 369</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 15	587	587
		<u>587</u>	<u>587</u>
Summa anläggningstillgångar		24 984 965	25 611 956
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		2 433 553	1 556 120
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		14 981	86 441
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	363 375	310 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		206 764	228 498
		<u>3 018 673</u>	<u>2 181 352</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	1 100 000	1 300 000
<i>Kassa och bank</i>	Not 18	9 763	5 268
		<u>9 763</u>	<u>5 268</u>
Summa omsättningstillgångar		4 128 436	3 486 620
Summa tillgångar		29 113 401	29 098 575

OK

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 19

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

333 900

333 900

Yttre underhållsfond

3 951 866

3 752 404

4 285 766

4 086 304

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 109 378

7 718 043

Årets resultat

873 024

590 797

8 982 402

8 308 840

Summa eget kapital

13 268 168

12 395 144

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 20

3 446 619

13 635 444

3 446 619

13 635 444

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

10 188 825

548 800

Leverantörsskulder

284 653

411 495

Aktuella skatteskulder

159 743

134 977

Fond för inre underhåll

949 024

952 432

Övriga kortfristiga skulder

Not 21

0

74 386

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22

816 369

945 897

12 398 614

3 067 987

Summa skulder

15 845 233

16 703 431

Summa eget kapital och skulder

29 113 400

29 098 575

OK

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	986 966	721 485
Avskrivningar	630 722	577 964
Utrangeringar	0	90 763
Erhållen ränta	4 052	8 051
Erlagd ränta	-117 994	-138 739
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 503 746	1 259 524
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	40 112	-157 629
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	9 330 627	437 662
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 874 485	1 539 557
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 731	-2 424 618
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-170 000
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	200 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 731	-2 394 618
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-10 188 825	-548 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-10 188 825	-548 800
Årets kassaflöde	681 929	-1 403 861
Likvida medel vid årets början	2 861 388	4 265 248
Likvida medel vid årets slut	3 543 316	2 861 388

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	1,8%
Markanläggningar	2,0%
Inventarier	10,0%

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 5.986.015 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	5 412 406	5 419 932
Hyror (inkl bortfall)	320 359	319 498
Övriga intäkter	20 968	24 994
	<u>5 753 733</u>	<u>5 764 424</u>
Avsatt till inre fond	-135 997	-135 997
	<u>5 617 736</u>	<u>5 628 427</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Ägarbonus	7 865	11 653
Kostnadsersättningar	23 136	179 681
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	25 962	0
	<u>56 963</u>	<u>191 334</u>
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel, besiktningar mm	144 539	155 350
Löpande underhåll	169 933	237 471
Taxebundna kostnader:		
El	219 508	219 873
Uppvärmning	888 830	889 528
Vatten	307 053	276 267
Sophämtning	187 767	293 414
Fastighetsavgift/skatt	122 270	122 270
Förvaltningskostnader	221 309	198 842
Övriga driftkostnader	501 354	353 130
	<u>2 762 562</u>	<u>2 746 143</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Utfört underhåll gemensamma utrymmen	87 557	0
Utfört underhåll installationer	0	130 271
Utfört underhåll huskropp utvändigt	0	234 813
Utfört underhåll mark	111 981	347 672
	<u>199 538</u>	<u>712 756</u>
Not 6 Övriga externa kostnader		
Hyra och leasing	1 444	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	21 540	50 329
Kontorsmaterial, tele, porto	14 881	12 308
Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	1 019	4 620
Extern revision	11 313	10 838
Övriga externa kostnader	198 273	53 618
	<u>248 469</u>	<u>131 713</u>
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	27 500	29 000
Mötesarvode	30 000	44 250
Övriga ersättningar	23 575	43 263
Utbildning förtroendevalda	1 700	0
Arvode internrevisor	3 500	3 500
	<u>86 275</u>	<u>120 013</u>
Övriga anställda		
Vicevärdsarvode	15 250	0
Löner och ersättningar	419 564	417 508

Noter	2018	2017
Övriga personalskatter	160 549	135 973
Pensionskostnader och förpliktelser	23 587	15 090
	618 950	568 571
Sociala kostnader	141 218	150 353
Summa personalkostnader	846 443	838 937
Föreningen har en anställd		
Not 8 Avskrivningar		
Avskrivningar byggnader och ombyggnader	609 637	558 296
Avskrivningar markanläggningar	4 085	4 085
Avskrivningar inventarier	17 000	15 583
	630 722	577 964
Not 9 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering	0	90 763
	0	90 763
Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	4 052	8 050
Ränteintäkter skattekonto	0	1
	4 052	8 051
Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	117 994	138 521
Övriga finansiella kostnader	0	218
	117 994	138 739

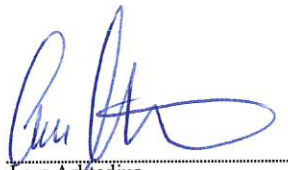
OK

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 12 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 144 384	32 152 734
Årets investeringar	0	2 567 000
Omklassificering från pågående nyanläggning	0	-575 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 144 384	34 144 384
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-9 259 306	-9 185 597
Årets avskrivningar	-609 637	-558 296
Årets utrangering	0	484 587
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 868 943	-9 259 306
Ingående anskaffningsvärde mark	433 000	433 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	433 000	433 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	204 232	204 232
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 232	204 232
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-65 359	-61 274
Årets avskrivningar	-4 085	-4 085
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 444	-65 359
Bokfört värde	24 843 230	25 456 952
Taxeringsvärde		
Byggnad	30 467 000	30 467 000
Mark	8 080 000	8 080 000
Taxeringsvärde totalt	38 547 000	38 547 000
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	310 000	185 000
Årets investeringar	0	170 000
Årets utrangering	0	-45 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	310 000	310 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-155 583	-185 000
Årets avskrivningar	-17 000	-15 583
Årets utrangering	0	45 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-172 583	-155 583
Bokfört värde	137 417	154 417
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Vid årets början	0	142 382
Årets anskaffningar	3 731	0
Omklassificering	0	-142 382
	3 731	0
Not 15 Långfristiga placeringar		
Andel i HSB Dalarna	500	500
Kapitalplacering i HSB Dalarna	87	87
	587	587
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	198 401	169 256
Skattefordringar	164 974	141 037
	363 375	310 293
Not 17 Kortfristiga placeringar		
Kortfristig placering i HSB Dalarna	1 100 000	1 300 000
	1 100 000	1 300 000

Noter				2018-12-31	2017-12-31	
Not 18	Kassa och Bank					
	Handkassa			9 763	5 268	
				9 763	5 268	
Not 19	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	333 900	0	3 752 404	7 718 043	590 797
	2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				590 797	-590 797
	Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			399 000	-399 000	
	Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-199 538	199 538	
	Årets resultat					873 024
	Belopp vid årets slut	333 900	0	3 951 866	8 109 378	873 024
Not 20	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut		Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
	Swedbank hypotek 2850135340		1,26%	2020-08-25	3 696 619	3 946 619
	Swedbank hypotek 2850135357		0,72%	2019-03-31	4 248 400	4 347 200
	Swedbank hypotek 2851969762		0,85%	2019-09-25	5 690 425	5 890 425
					13 635 444	14 184 244
	Nästa års amortering beräknas uppgå till				548 800	548 800
	Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till				9 640 025	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 446 619	13 635 444
	Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 195 200	2 195 200
	Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl.omsatta lån)				10 891 444	11 440 244
	Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2018-12-31, så att samtliga lån som förfaller till betalning under 2019 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.					
Not 21	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				0	44 975
	Upplupna arbetsgivaravgifter				0	29 411
					0	74 386
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupen el				22 500	19 021
	Upplupen värme				121 000	114 561
	Upplupet vatten				24 700	23 728
	Upplupen renhållning				12 500	11 904
	Upplupna semesterlöneskulder				30 223	28 946
	Förutbetalda hyror och avgifter				420 201	453 108
	Upplupna räntekostnader				15 211	15 969
	Upplupet revisionsarvode				13 571	13 571
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				156 463	265 089
					816 369	945 897
Not 23	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Fastighetsinteckningar				17 170 300	17 170 300
Not 24	Eventualförpliktelser					
	Fastigo					

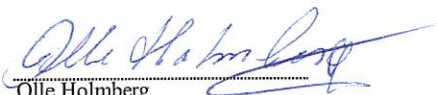
Borlänge den 26/3 2019


Christina Ellefsen


Lars Arktedius


Lina Andersson

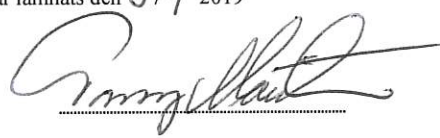

Marie Holmström


Olle Holmberg


Ulla Wennersten

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 3/4 2019


Rolf Eriksson
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvartetten, org.nr. 782600-3506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvartetten 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 Kvartetten 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. Revisor 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.

Borlänge den 31/4 2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Rolf Eriksson

Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodoavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

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

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

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



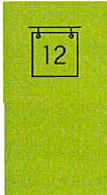
BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Bilaga till styrelsen Årsredovisning 2018

HSB Brf Kvartetten i Borlänge



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 180 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-behoven.	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 1440 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 3%	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 149 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 611 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.