



## **HSB Bostadsrättsförening Lisselhagen i Borlänge**



**Org.nr. 782600-1807**

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

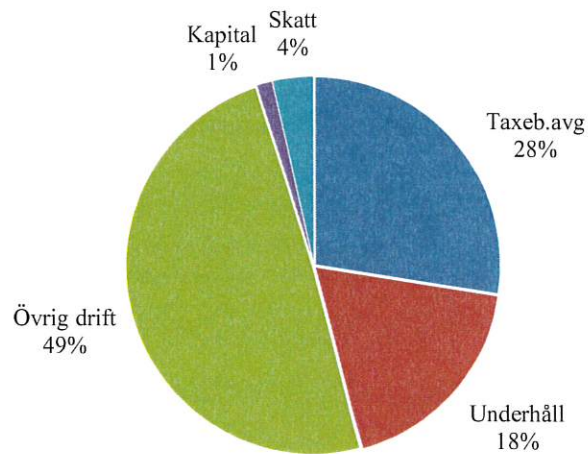
**2017-01-01—2017-12-31**

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

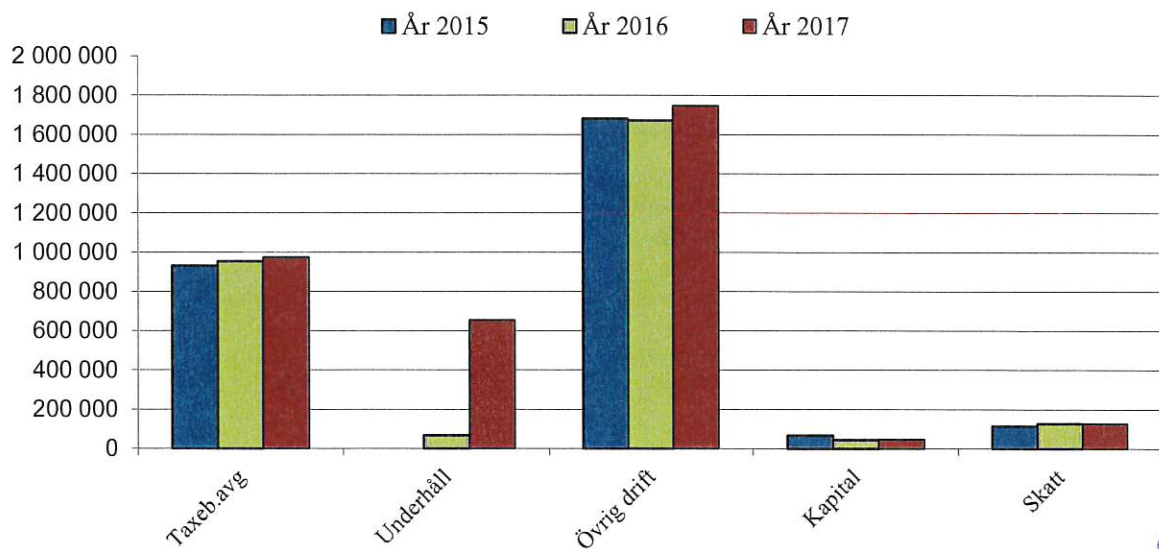
au

## Året i sammandrag

### Kostnadsfördelning



### Kostnadsutveckling



h

## 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 fastigheterna Lisselhagen 1 och Tångringen 1. På fastigheten har under 1959 uppförts 5 hus med adress Industrigatan 26-28 samt Tångringsgatan 2-24 och innehåller 111 lägenheter med bostadsrätter samt 2 lokaler med hyresrätt, 55 bilplatser och 39 garage.

| Lägenhetstyp  | Antal | Yta (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|-------|-----------------------|
| 1 rum och kök | 15    | 667,5                 |
| 2 rum och kök | 54    | 3 240,0               |
| 3 rum och kök | 34    | 2 469,0               |
| 4 rum och kök | 8     | 727,0                 |
| Bostäder      | 111   | 7 103,5               |

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

Fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB Dalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen den 19:e september 2017 och hittade inga påtagliga anmärkningar.

Underhållsplanen är uppdaterad juli 2017.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2014 med 3 %.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2018 och beslutat oförändrade årsavgifter 2018.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 528 kr/m<sup>2</sup>.

### Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 133 (fg år 134). HSB Dalarna är medlem i föreningen.

Under året har 10 (fg år 16) lägenhetsöverlåtelser skett.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2017. I stämman deltog 12 (fg år 15) medlemmar.

### Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

|                 |                       | Vald tom årsstämman |
|-----------------|-----------------------|---------------------|
| Niklas Kiesbye  | ordförande            | 2019                |
| Lars Gustafsson | vice ordförande       | 2018                |
| Göran Herrdén   | sekreterare           | 2019                |
| Sara Moghaddas  | ledamot               | 2018                |
| Per Leidevall   | utsedd av HSB Dalarna |                     |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lars Gustafsson och Sara Moghaddas.

Styrelsen har under året hållit 10 (fg år 10) sammanträden. *M*

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Gustafsson, Niklas Kiesbye, Carina Jacobsen och Göran Herrdin, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Thomas Lindvall med Leif Solum som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

### Valberedning

Valberedning har varit Ulf Hedström och Thomas Lindvall (sammankallande).

### Vicevärd

Vicevärd har varit HSB Dalarna.

### Studie- och fritidsansvarig

Sara Moghaddas har varit studieansvarig.

### Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Representant till HSB Dalarnas fullmäktige har varit Niklas Kiesbye med Lars Gustafsson som suppleant.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Årets underhåll

Ny värmeväxlare och nya reglerventiler i fjärrvärmecentral

### Planerat underhåll

Ventilation

Torkutrustning i tvättstugor

### Historik, underhåll (årtal och åtgärd)

|           |   |
|-----------|---|
| 2008      | Byte fönster  |
| 2009-2010 | Stamreovering   |
| 2011      | Nya lägenhetsdörrar, passagesystem, postdistribution och låssystem. |
| 2012      | Dränering, stamreovering samlingsledningar.                         |
| 2013      | Fönsteråtgärder påbörjades  |
| 2014      | Färdigställande fönsteråtgärder<br>Ny belysning i entréer           |
| 2015      | Nytt styrsystem i fjärrvärmecentral                                 |
| 2016      | Ny kulvert under Industrigatan                                      |

## Flerårsöversikt

|  | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                   | 4067        | 3954        | 3948        | 3938        | 3939        |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 245         | 781         | 865         | 556         | 92          |
| Avgiftsnivå kr/kvm                     | 528         | 528         | 528         | 528         | 512         |
| Yttre fond kr/kvm                      | 953         | 983         | 941         | 889         | 853         |
| Lån kr/kvm                             | 793         | 823         | 853         | 875         | 807         |
| Soliditet %                            | 60          | 59          | 57          | 55          | 54          |
| Likviditet i %                         | 250         | 217         | 186         | 111         | 62          |
| Genomsnittlig skuldränta i %           | 0,83        | 0,74        | 1,09        | 1,90        | 2,35        |

### Förändring i eget kapital

|  | Insatser       | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre<br>underhållsfond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--|----------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                              | 483 835        | 0                       | 7 122 958               | 2 113 906              | 781 474           |
| 2016 års vinstdisp enligt stämmobeslut               |                |                         |                         | 781 474                | -781 474          |
| Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan |                |                         | 433 000                 | -433 000               |                   |
| Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond   |                |                         | -653 870                | 653 870                |                   |
| Årets resultat                                       |                |                         |                         |                        | 244 708           |
| Belopp vid årets slut                                | <b>483 835</b> | <b>0</b>                | <b>6 902 088</b>        | <b>3 116 250</b>       | <b>244 708</b>    |

### Resultatdisposition

*Till föreningsstämmans förfogande står följande medel*

|  |                  |
|--|------------------|
| Balanserat resultat  | 2 895 381        |
| Årets resultat   | 244 708          |
| Reservering till yttre fond enligt fastställd underhållsplan | -433 000         |
| Ianspråkstagande av yttre fond motsvarande årets kostnad     | 653 870          |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                        | <b>3 360 958</b> |

*Styrelsen föreslår följande disposition*

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>3 360 958</b> |
|--------------------------------|------------------|

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

| <b>Resultaträkning</b>  |        | <b>2017</b>     | <b>2016</b>     |
|---|--------|-----------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  |        |                 |                 |
| Nettoomsättning   | Not 2  | 4 066 795       | 3 954 463       |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3  | 53 651          | 15 711          |
| Summa rörelseintäkter   |        | 4 120 446       | 3 970 174       |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |        |                 |                 |
| Drift   | Not 4  | -2 681 553      | -2 552 099      |
| Planerat underhåll  | Not 5  | -653 870        | -66 195         |
| Övriga externa kostnader  | Not 6  | -68 870         | -77 984         |
| Personalkostnader och arvoden   | Not 7  | -98 250         | -122 927        |
| Avskrivningar   | Not 8  | -325 351        | -325 350        |
| Summa rörelsekostnader  |        | -3 827 894      | -3 144 554      |
| <b>Rörelseresultat</b>  |        | <b>292 553</b>  | <b>825 620</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>   |        |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                             | Not 9  | 0               | 57              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                            | Not 10 | -47 845         | -44 203         |
| Summa finansiella poster  |        | -47 845         | -44 146         |
| <b>Resultat efter finansiella poster / före skatt</b>                 |        | <b>244 708</b>  | <b>781 474</b>  |
| <b>Årets resultat</b>   |        | <b>244 708</b>  | <b>781 474</b>  |
| <b>Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond</b>          |        |                 |                 |
| <i>Årets resultat</i>   |        | <i>244 708</i>  | <i>781 474</i>  |
| <i>Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan</i>               |        | <i>-433 000</i> | <i>-372 000</i> |
| <i>Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond</i> |        | <i>653 870</i>  | <i>66 195</i>   |
| <b>Årets överskott</b>  |        | <b>465 578</b>  | <b>475 669</b>  |

OK

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | Not 11 | 13 869 165        | 14 194 516        |
| Pågående nyanläggningar och förskott         | Not 12 | 0                 | 294 500           |
|  |        | <u>13 869 165</u> | <u>14 489 016</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |        |                   |                   |
| Långfristiga placeringar                     | Not 13 | 500               | 500               |
|  |        | <u>500</u>        | <u>500</u>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |        | <b>13 869 665</b> | <b>14 489 516</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Betaltjänstkonto HSB Dalarna                 |        | 3 878 450         | 3 116 455         |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        | 2 688             | 8 950             |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 14 | 1 830             | 401               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 131 618           | 131 537           |
|  |        | <u>4 014 586</u>  | <u>3 257 343</u>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        | Not 16 | 1 541             | 1 383             |
|  |        | <u>1 541</u>      | <u>1 383</u>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |        | <b>4 016 127</b>  | <b>3 258 726</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <b>17 885 791</b> | <b>17 748 242</b> |

94

| <b>Balansräkning</b>                                     |        | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                      | Not 17 |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                               |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter                   |        | 483 835           | 483 835           |
| Yttre underhållsfond                                     |        | <u>6 902 088</u>  | <u>7 122 958</u>  |
|  |        | 7 385 923         | 7 606 793         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                                      |        | 3 116 251         | 2 113 906         |
| Årets resultat   |        | <u>244 708</u>    | <u>781 474</u>    |
|  |        | 3 360 958         | 2 895 381         |
| <b>Summa eget kapital</b>                                |        | <b>10 746 881</b> | <b>10 502 173</b> |
| <b>Skulder</b>   |        |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                              |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                              | Not 18 | <u>5 532 500</u>  | <u>5 747 500</u>  |
|  |        | 5 532 500         | 5 747 500         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                              |        |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut |        | 215 000           | 215 000           |
| Leverantörsskulder                                       |        | 352 438           | 278 793           |
| Aktuella skatteskulder                                   |        | 15 110            | 12 780            |
| Fond för inre underhåll                                  |        | 473 528           | 501 171           |
| Övriga kortfristiga skulder                              | Not 19 | 36 387            | 43 737            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter             | Not 20 | <u>513 947</u>    | <u>447 087</u>    |
|  |        | 1 606 410         | 1 498 568         |
| <b>Summa skulder</b>                                     |        | <b>7 138 910</b>  | <b>7 246 068</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                    |        | <b>17 885 791</b> | <b>17 748 242</b> |



| <b>Kassaflödesanalys</b>   | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> | <b>2016-01-01<br/>2016-12-31</b> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>  |                                  |                                  |
| Rörelseresultat  | 292 553                          | 825 620                          |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                | 294 500                          | 0                                |
| Avskrivningar  | 325 351                          | 325 350                          |
| Erhållen ränta   | 0                                | 57                               |
| Erlagd ränta   | -47 845                          | -44 203                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b><br>(före förändring av rörelsekapital) | <b>864 559</b>                   | <b>1 106 824</b>                 |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                             |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                | 4 752                            | 711 123                          |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                                   | 107 842                          | 153 819                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>  | <b>977 153</b>                   | <b>1 971 766</b>                 |
| <b>Investeringsverksamhet</b>  |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter  | 0                                | -294 500                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>                                    | <b>0</b>                         | <b>-294 500</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>   |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                                | -215 000                         | -215 000                         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                   | <b>-215 000</b>                  | <b>-215 000</b>                  |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>762 153</b>                   | <b>1 462 266</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>3 117 839</b>                 | <b>1 655 572</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>3 879 991</b>                 | <b>3 117 839</b>                 |

## Noter

---

### Not 1

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

|           |      |
|-----------|------|
| Byggnader | 1,5% |
|-----------|------|

#### 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 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 1 315 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.

#### 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        |  | 2017             | 2016             |
|--------------|--|------------------|------------------|
| <b>Not 2</b> | <b>Rörelseintäkter</b>                           |                  |                  |
|              | Årsavgifter                                      | 3 747 576        | 3 747 576        |
|              | Hyror (inkl bortfall)                            | 259 045          | 258 892          |
|              | Övriga intäkter                                  | 60 174           | 19 096           |
|              |  | <u>4 066 795</u> | <u>4 025 564</u> |
|              | Avsatt till inre fond                            | 0                | -71 101          |
|              |  | <u>4 066 795</u> | <u>3 954 463</u> |
| <b>Not 3</b> | <b>Övriga rörelseintäkter</b>                    |                  |                  |
|              | Ägarbonus  | 53 236           | 0                |
|              | Kostnadsersättningar                             | 415              | 0                |
|              | Återbäring Dalarnas försäkringsbolag             | 0                | 15 711           |
|              |  | <u>53 651</u>    | <u>15 711</u>    |
| <b>Not 4</b> | <b>Drift</b>                                     |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel, besiktningar mm               | 780 071          | 720 237          |
|              | Löpande underhåll                                | 167 356          | 174 380          |
|              | Taxebundna kostnader:                            |                  |                  |
|              | El   | 105 641          | 98 589           |
|              | Uppvärmning                                      | 545 072          | 529 057          |
|              | Vatten   | 231 878          | 229 558          |
|              | Sophämtning                                      | 92 181           | 96 240           |
|              | Fastighetsavgift/skatt                           | 127 730          | 127 730          |
|              | Förvaltningskostnader                            | 268 608          | 262 729          |
|              | Övriga driftskostnader                           | 363 015          | 313 578          |
|              |  | <u>2 681 553</u> | <u>2 552 099</u> |
| <b>Not 5</b> | <b>Planerat underhåll</b>                        |                  |                  |
|              | Utfört underhåll gemensamma utrymmen             | 166 070          | 0                |
|              | Utfört underhåll installationer                  | 469 781          | 66 195           |
|              | Utfört underhåll huskropp utvändigt              | 18 019           | 0                |
|              |  | <u>653 870</u>   | <u>66 195</u>    |
| <b>Not 6</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                  |                  |                  |
|              | Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 3 584            | 14 738           |
|              | Kontorsmaterial, tele, porto                     | 15 150           | 18 497           |
|              | Juridiska åtgärder, inkasso och förluster        | 3 380            | 1 349            |
|              | Extern revision                                  | 9 350            | 9 100            |
|              | Övriga externa kostnader                         | 37 406           | 34 300           |
|              |  | <u>68 870</u>    | <u>77 984</u>    |
| <b>Not 7</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>             |                  |                  |
|              | <b>Förtroendevalda</b>                           |                  |                  |
|              | Styrelsearvode                                   | 40 000           | 40 000           |
|              | Mötesarvode                                      | 14 000           | 15 600           |
|              | Övriga ersättningar                              | 15 900           | 28 200           |
|              | Utbildning förtroendevalda                       | 0                | 6 600            |
|              | Arvode internrevisor                             | 5 000            | 5 000            |
|              |  | <u>74 900</u>    | <u>95 400</u>    |
|              | <b>Övriga anställda</b>                          |                  |                  |
|              | Sociala kostnader                                | 23 350           | 27 527           |
|              | <b>Summa personalkostnader</b>                   | <b>98 250</b>    | <b>122 927</b>   |
|              | Föreningen har inga anställda                    |                  |                  |

| <b>Noter</b>  |   | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|---------------|---|----------------|----------------|
| <b>Not 8</b>  | <b>Avskrivningar</b>                              |                |                |
|               | Avskrivningar byggnader och ombyggnader           | 325 351        | 325 350        |
|               |   | <u>325 351</u> | <u>325 350</u> |
| <b>Not 9</b>  | <b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |                |                |
|               | Ränteintäkter skattekonto                         | 0              | 57             |
|               |   | <u>0</u>       | <u>57</u>      |
| <b>Not 10</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                |                |
|               | Räntekostnader långfristiga skulder               | 47 774         | 44 203         |
|               | Övriga finansiella kostnader                      | 71             | 0              |
|               |   | <u>47 845</u>  | <u>44 203</u>  |

| Noter   | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Not 11 Byggnader och mark</b>                              |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                          | 21 260 920        | 21 260 920        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                      | 21 260 920        | 21 260 920        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader | -7 560 404        | -7 235 054        |
| Årets avskrivningar   | -325 351          | -325 350          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                           | -7 885 755        | -7 560 404        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                               | 494 000           | 494 000           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark                 | 494 000           | 494 000           |
| <b>Bokfört värde</b>  | <b>13 869 165</b> | <b>14 194 516</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>   |                   |                   |
| Byggnad   | 31 411 000        | 31 411 000        |
| Mark  | 9 782 000         | 9 782 000         |
| <b>Taxeringsvärde totalt</b>                                  | <b>41 193 000</b> | <b>41 193 000</b> |
| <b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>            |                   |                   |
| Vid årets början  | 294 500           | 0                 |
| Årets anskaffningar   | 0                 | 294 500           |
| Omklassificering - Underhåll                                  | -294 500          | 0                 |
|   | <b>0</b>          | <b>294 500</b>    |
| <b>Not 13 Långfristiga placeringar</b>                        |                   |                   |
| Andel i HSB Dalarna   | 500               | 500               |
|   | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>                  |                   |                   |
| Skattekonto   | 1 830             | 401               |
|   | <b>1 830</b>      | <b>401</b>        |
| <b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>    |                   |                   |
| Förutbetald fastighetsförsäkring                              | 97 893            | 91 283            |
| Förutbetald bevakning   | 9 800             | 9 120             |
| Förutbetald kabel-TV  | 10 050            | 10 041            |
| Förutbetald bredband  | 13 875            | 13 878            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter           | 0                 | 7 215             |
|   | <b>131 618</b>    | <b>131 537</b>    |
| <b>Not 16 Kassa och Bank</b>                                  |                   |                   |
| Handkassa   | 1 541             | 1 383             |
| Bank  | 0                 | 0                 |
|   | <b>1 541</b>      | <b>1 383</b>      |

PH

| Noter  |                |                         |                         | 2017-12-31             | 2016-12-31        |
|--|----------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| <b>Not 17 Förändring av eget kapital</b>                         |                |                         |                         |                        |                   |
|  | Insatser       | Upplåtelse-<br>avgifter | Yttre<br>underhållsfond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets ingång  | 483 835        | 0                       | 7 122 958               | 2 113 906              | 781 474           |
| 2016 års vinstdisp enligt stämmobeslut                           |                |                         |                         | 781 474                | -781 474          |
| Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan             |                |                         | 433 000                 | -433 000               |                   |
| Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond               |                |                         | -653 870                | 653 870                |                   |
| Årets resultat   |                |                         |                         |                        | 244 708           |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                                     | <b>483 835</b> | <b>0</b>                | <b>6 902 088</b>        | <b>3 116 250</b>       | <b>244 708</b>    |
| <b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>           |                |                         |                         |                        |                   |
| Låneinstitut   |                | Räntesats               | Konv.datum              | Kapitalskuld           | Kapitalskuld      |
| SE-Banken  |                | 0,56%                   | 2018-01-27              | 5 050 000              | 5 250 000         |
| SE-Banken  |                | 0,83%                   | 2018-03-21              | 697 500                | 712 500           |
|  |                |                         |                         | 5 747 500              | 5 962 500         |
| Kortfristig del av långfristig skuld                             |                |                         |                         | 215 000                | 215 000           |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                   |                |                         |                         | 5 532 500              | 5 747 500         |
| Beräknad amortering under de närmaste 5 åren                     |                |                         | 1 075 000               |                        |                   |
| <b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>                        |                |                         |                         |                        |                   |
| Källskatt  |                |                         |                         | 36 387                 | 43 737            |
|  |                |                         |                         | <b>36 387</b>          | <b>43 737</b>     |
| <b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>       |                |                         |                         |                        |                   |
| Upplupen el  |                |                         |                         | 12 000                 | 10 080            |
| Upplupen värme   |                |                         |                         | 77 000                 | 70 163            |
| Upplupet vatten  |                |                         |                         | 19 000                 | 20 393            |
| Upplupen renhållning   |                |                         |                         | 7 600                  | 0                 |
| Upplupna arbetsgivaravgifter                                     |                |                         |                         | 21 074                 | 24 900            |
| Förutbetalda hyror och avgifter                                  |                |                         |                         | 328 474                | 300 059           |
| Upplupna räntekostnader  |                |                         |                         | 6 316                  | 5 885             |
| Upplupet revisionsarvode   |                |                         |                         | 9 116                  | 9 116             |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              |                |                         |                         | 33 367                 | 6 491             |
|  |                |                         |                         | <b>513 947</b>         | <b>447 087</b>    |
| <b>Not 21 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b> |                |                         |                         |                        |                   |
| Uttaga fastighetsinteckningar                                    |                |                         |                         | 7 500 000              | 7 500 000         |
| Ställda fastighetsinteckningar                                   |                |                         |                         | 7 500 000              | 7 500 000         |
| <b>Not 22 Eventualförpliktelser</b>                              |                |                         |                         |                        |                   |
| Ansvarsförbindelser  |                |                         |                         | Inga                   | Inga              |

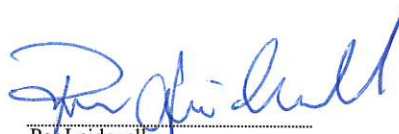
94

Borlänge den 14/3 2018

  
Niklas Kiesbye


  
Lars Gustafsson


  
Göran Herrdin

  
Per Leidevall

  
Sara Moghaddas

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 16/3 2018

  
Thomas Lindvall  
Av föreningen vald revisor

  
Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lisselhagen i Borlänge, org.nr. 782600-1807

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lisselhagen för år 2017.

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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremans 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.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Lisselhagen för år 2017 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 16/3 2018



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Thomas Lindvall

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 tillgodohavanden.

**KASSALIKVIDITET** visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan likvida tillgångar och kortfristiga skulder. God likviditet är över 120 %.

**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.

**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.