



HSB Bostadsrättsförening Lisselhagen i Borlänge



Org.nr. 782600-1807

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

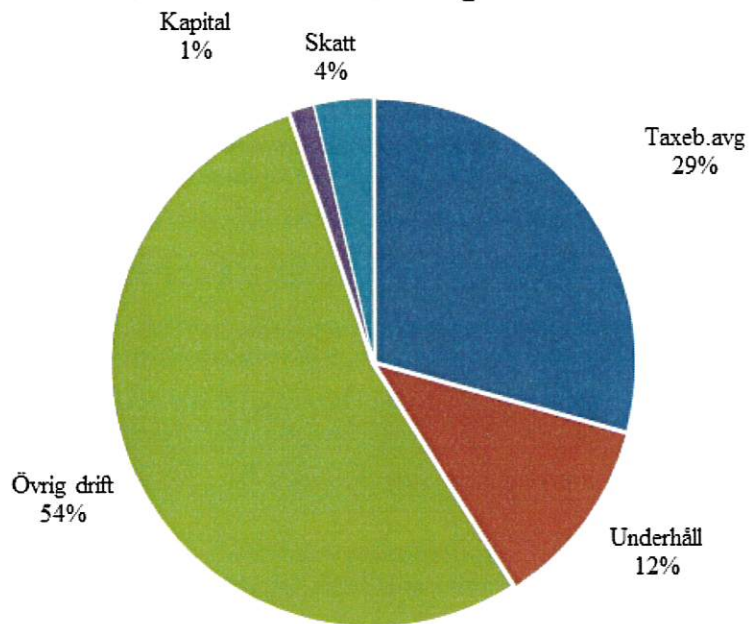
2018-01-01—2018-12-31

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

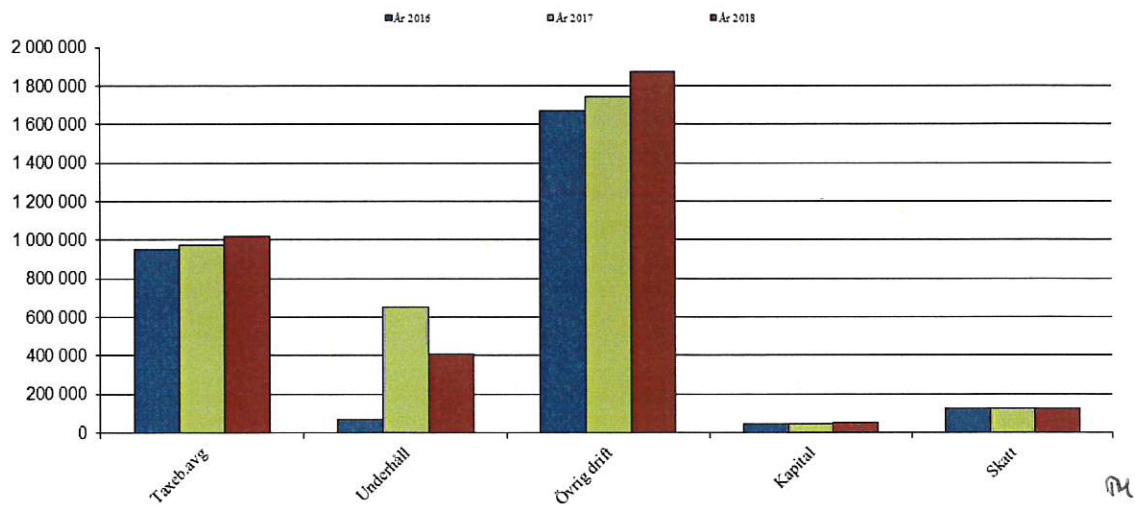
OK

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



PM

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.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
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 12:e december 2018 och hittade inga påtagliga anmärkningar.

Underhållsplanen är uppdaterad augusti 2018.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2014 med 3 %.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019 och beslutat oförändrade årsavgifter 2019.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 528 kr/m².

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 133 (fg år 133). HSB Dalarna är medlem i föreningen. Under året har 13 (fg år 10) lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 08 maj 2018. I stämman deltog 15 (fg år 12) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Niklas Kiesbye	ordförande	2019
Lars Gustafsson	vice ordförande	2020
Göran Herrdin	sekreterare	2019
Sara Moghaddas	ledamot	2019
Per Leidevall	utsedd av HSB Dalarna	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Niklas Kiesbye, Göran Herrdin och Sara Moghaddas.

fu

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

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 lågenergi torkutrustning i tvättstugor
Nya garageportar

Planerat underhåll

Ventilation

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 Ny belysning i entréer
2015	Nytt styrsystem i fjärrvärmecentral
2016	Ny kulvert under Industrigatan
2017	Ny värmeväxlare och nya reglerventiler i fjärrvärmecentral

Flerårsöversikt

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning, tkr	4067	4067	3954	3948	3938
Resultat efter finansiella poster, tkr	278	245	781	865	556
Avgiftsnivå kr/kvm	528	528	528	528	528
Yttre fond kr/kvm	930	953	983	941	889
Lån kr/kvm	779	793	823	853	875
Soliditet %	62	60	59	57	55
Likviditet i %	223	250	217	186	111
Genomsnittlig skuldränta i %	0,92	0,83	0,74	1,09	1,90

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	483 835	0	6 902 088	3 116 251	244 708
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				244 708	-244 708
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			114 000	-114 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-407 907	407 907	
Årets resultat					277 852
Belopp vid årets slut	483 835	0	6 608 181	3 654 866	277 852

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	3 654 866
Årets resultat	277 852

Summa till stämmans förfogande **3 932 717**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **3 932 717**

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

OK

Resultaträkning		2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 063 626	4 066 795
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 997	53 651
Summa rörelseintäkter		4 116 623	4 120 446
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-2 795 879	-2 681 553
Periodiskt underhåll	Not 5	-407 907	-653 870
Övriga externa kostnader	Not 6	-103 719	-68 870
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-120 518	-98 250
Avskrivningar	Not 8	-325 349	-325 351
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-33 600	0
Summa rörelsekostnader		-3 786 973	-3 827 894
Rörelseresultat		329 650	292 553
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-51 798	-47 845
Summa finansiella poster		-51 798	-47 845
Resultat efter finansiella poster / före skatt		277 852	244 708
Årets resultat		277 852	244 708
Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond			
<i>Årets resultat</i>		<i>277 852</i>	<i>244 708</i>
<i>Avsättning till yttre fond enligt senast upprättade underhållsplan</i>		<i>-114 000</i>	<i>-433 000</i>
<i>Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond</i>		<i>407 907</i>	<i>653 870</i>
Årets överskott/underskott		571 759	465 578

OK

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	<u>14 500 390</u>	<u>13 869 165</u>
		14 500 390	13 869 165
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 12	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 500 890	13 869 665
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaltjänstkonton HSB Dalarna		3 254 316	3 878 450
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		887	2 688
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	10 940	1 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	<u>133 981</u>	<u>131 618</u>
		3 400 123	4 014 586
<i>Kassa och bank</i>	Not 15	<u>1 541</u>	<u>1 541</u>
		1 541	1 541
Summa omsättningstillgångar		3 401 665	4 016 127
Summa tillgångar		17 902 554	17 885 791

94

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	483 835	483 835
Yttre underhållsfond	6 608 181	6 902 088
	<u>7 092 016</u>	<u>7 385 923</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 654 865	3 116 251
Årets resultat	277 852	244 708
	<u>3 932 717</u>	<u>3 360 958</u>
Summa eget kapital	11 024 733	10 746 881
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	5 532 500
	<u>0</u>	<u>5 532 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	5 532 500	215 000
Leverantörsskulder	327 124	352 438
Aktuella skatteskulder	0	15 110
Fond för inre underhåll	448 183	473 528
Övriga kortfristiga skulder	0	57 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	570 015	492 873
	<u>6 877 821</u>	<u>1 606 410</u>
Summa skulder	6 877 821	7 138 910
Summa eget kapital och skulder	17 902 554	17 885 791

Not 16

Not 17

Not 18

Not 19

Q

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	329 650	292 553
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0	294 500
Avskrivningar	325 349	325 351
Utrangeringar	33 600	0
Erlagd ränta	-51 798	-47 845
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	636 801	864 559
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 672	4 752
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	5 271 411	107 842
Kassaflöde från löpande verksamhet	5 898 540	977 153
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-990 174	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-990 174	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-5 532 500	-215 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 532 500	-215 000
Årets kassaflöde	-624 134	762 153
Likvida medel vid årets början	3 879 991	3 117 839
Likvida medel vid årets slut	3 255 857	3 879 991

Q4

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 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av bostadsrättsföreningens likvida medel under räkenskapsåret och har upprättats enligt indirekt metod.

Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

94

Noter		2018	2017
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 747 576	3 747 576
	Hyror (inkl bortfall)	259 410	259 045
	Övriga intäkter	56 640	60 174
		<u>4 063 626</u>	<u>4 066 795</u>
		4 063 626	4 066 795
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ägarbonus	30 015	53 236
	Kostnadsersättningar	0	415
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	22 982	0
		<u>52 997</u>	<u>53 651</u>
		52 997	53 651
Not 4	Drift		
	Fastighetskötsel, besiktningar mm	813 255	780 071
	Löpande underhåll	182 438	167 356
	Taxebundna kostnader:		
	El	101 085	105 641
	Uppvärmning	586 777	545 072
	Vatten	236 342	231 878
	Sophämtning	94 743	92 181
	Fastighetsavgift/skatt	127 730	127 730
	Förvaltningskostnader	283 422	268 608
	Övriga driftskostnader	370 087	363 015
		<u>2 795 879</u>	<u>2 681 553</u>
		2 795 879	2 681 553
Not 5	Planerat underhåll		
	Utfört underhåll gemensamma utrymmen	358 718	166 070
	Utfört underhåll installationer	49 189	469 781
	Utfört underhåll huskropp utvändigt	0	18 019
		<u>407 907</u>	<u>653 870</u>
		407 907	653 870
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 998	3 584
	Kontorsmaterial, tele, porto	23 161	15 150
	Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	518	3 380
	Extern revision	10 798	9 350
	Övriga externa kostnader	67 244	37 406
		<u>103 719</u>	<u>68 870</u>
		103 719	68 870

04

Noter		2018	2017
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	40 000	40 000
	Mötesarvode	14 400	14 000
	Övriga ersättningar	31 200	15 900
	Arvode internrevisor	5 000	5 000
		<u>90 600</u>	<u>74 900</u>
	Övriga anställda		
	Pensionskostnader och förpliktelser	1 287	0
		<u>1 287</u>	<u>0</u>
	Sociala kostnader	28 631	23 350
	Summa personalkostnader	120 518	98 250
	Föreningen har inga anställda		
Not 8	Avskrivningar		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	325 349	325 351
		<u>325 349</u>	<u>325 351</u>
Not 9	Övriga rörelsekostnader		
	Utrangering Garageportar	33 600	0
		<u>33 600</u>	<u>0</u>
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	51 776	47 774
	Övriga finansiella kostnader	22	71
		<u>51 798</u>	<u>47 845</u>

OK

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 260 920	21 260 920			
Årets investeringar	990 174	0			
Årets utrangering	-39 800				
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 211 294	21 260 920			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-7 885 755	-7 560 404			
Årets avskrivningar	-325 349	-325 351			
återföring avskrivningar utrangering	6 200	0			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 204 904	-7 885 755			
Ingående anskaffningsvärde mark	494 000	494 000			
Årets förändring	0	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	494 000	494 000			
Bokfört värde	14 500 390	13 869 165			
Taxeringsvärde					
Byggnad	31 411 000	31 411 000			
Mark	9 782 000	9 782 000			
Taxeringsvärde totalt	41 193 000	41 193 000			
Not 12 Långfristiga placeringar					
Andel i HSB Dalarna	500	500			
Kapitalplacering i HSB Dalarna	0	0			
Om fler tillgångar - beskriv här och skilj på beloppen	0	0			
	500	500			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	504	1 830			
Skattefordringar	10 436	0			
Övriga fordringar	0	0			
	10 940	1 830			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald fastighetsförsäkring	0	0			
Förutbetald bevakning	10 971	9 800			
Förutbetald kabel-TV	0	0			
Upplupna ränteintäkter	0	0			
Förutbetald bredband	13 875	13 875			
Förutbetald kabel- TV	10 055	10 050			
Förutbetald fastighetsförsäkring	99 080	97 893			
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0			
	133 981	131 618			
Not 15 Kassa och Bank					
Handkassa	1 541	1 541			
Bank	0	0			
	1 541	1 541			
Not 16 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	483 835	0	6 902 088	3 116 251	244 708
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				244 708	-244 708
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			114 000	-114 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-407 907	407 907	
Årets resultat					277 852
Belopp vid årets slut	483 835	0	6 608 181	3 654 866	277 852

OK

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld	
	SE-Banken	37120359	1,09%	2019-01-29	4 850 000	5 050 000
	SE-Banken	37640948	1,33%	2019-12-28	682 500	697 500
					5 532 500	5 747 500
	Nästa års amortering beräknas uppgå till			215 000	215 000	
	Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till			5 317 500	0	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			0	5 532 500	
	Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			860 000	860 000	
	Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			4 457 500	4 672 500	
	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 18	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt			0	36 387	
	Mervärdesskatt			0	0	
	Upplupna arbetsgivaravgifter			0	21 074	
	Övriga kortfristiga skulder			0	0	
				0	57 461	
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupen el			10 000	12 000	
	Upplupen värme			80 000	77 000	
	Upplupet vatten			20 000	19 000	
	Upplupen renhållning			7 600	7 600	
	Upplupna semesterlöneskulder			0	0	
	Förutbetalda hyror och avgifter			321 297	328 474	
	Upplupna räntekostnader			8 444	6 316	
	Upplupet revisionsarvode			10 001	9 116	
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			144 928	33 367	
					0	
				602 270	492 873	
Not 20	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Fastighetsinteckningar			7 500 000	7 500 000	

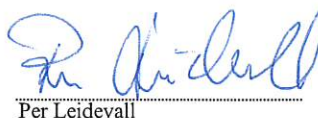
Q4

Borlänge
Fyll i Ort den 13 / 3 2019


Göran Herrdin


Lars Gustafsson


Niklas Kiesbye

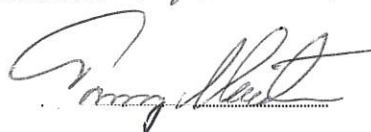

Per Leidevall


Sara Moghaddas

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 10/4 2019


Tommy Mårtensson

Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Mårtensson

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lisselhagen 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lisselhagen 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.

Borlänge den 10/4 2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Thomas Lindvall

Av föreningen vald revisor










BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Bilaga till styrelsen Årsredovisning 2018

HSB Brf Lisselhagen i Borlänge



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 142 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 779 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 1%	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 130 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 528 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.