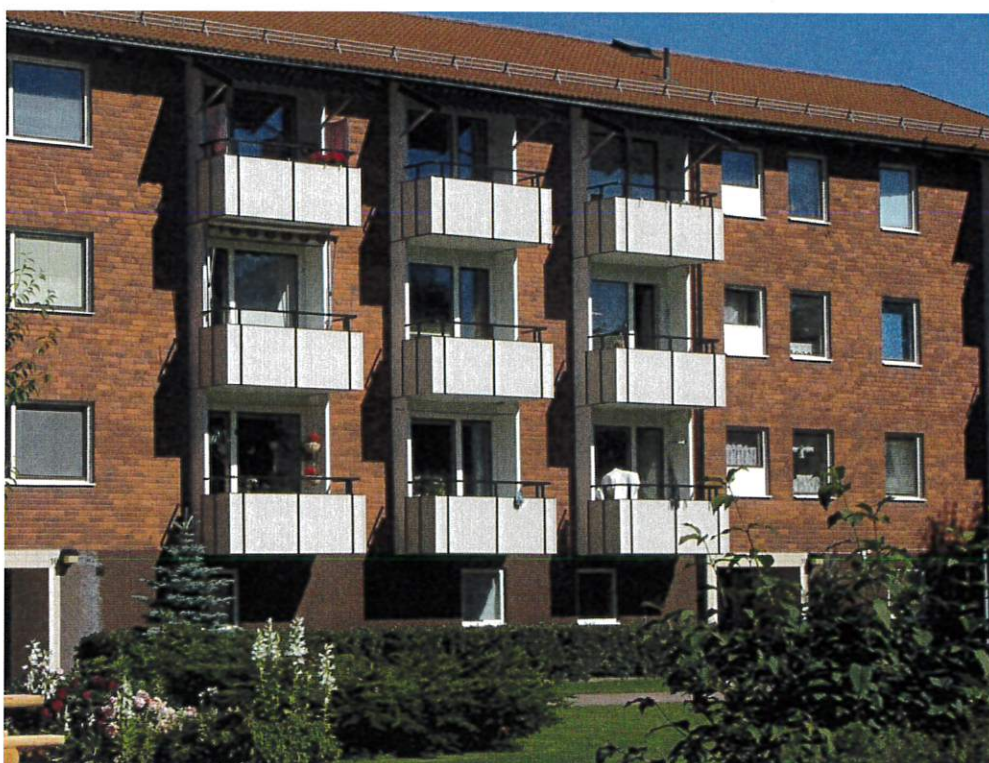




HSB Bostadsrättsförening Lisselhagen i Borlänge



Org.nr. 782600-1807

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01—2019-12-31

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

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 Lisselhamnen 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
Lokaler	2	641

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 Mälardalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen den 25:e juli 2019 och hittade inga påtagliga anmärkningar.

Underhållsplanen är uppdaterad 2019.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2014 med 3 %.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat oförändrade årsavgifter 2020.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 528 kr/m².

Medlemsantal

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

Under året har 13 (fg år 13) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019. I stämman deltog 13 (fg år 15) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Niklas Kiesbye	ordförande	2021
Lars Gustafsson	vice ordförande	2020
Göran Herrdin	sekreterare	2021
Linda Söderstad	ledamot	2020
Per Leidevall	utsedd av HSB Mälardalarna	

cc

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lars Gustafsson och Linda Söderstad.

Styrelsen har under året hållit 11 (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 Mälardalarna.

Studie- och fritidsansvarig

Linda Söderstad har varit studieansvarig.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

Under året har det skett byte av fläktaggregat och det har även gjorts en energideklaration.

Historik, underhåll (årtal och åtgärd)

2008	Byte fönster
2009-2010	Stamrenovering
2011	Nya lägenhetsdörrar, passagesystem, postdistribution och låssystem.
2012	Dränering, stamrenovering samlingsledningar.
2013	Fönsteråtgärder påbörjades
2014	Färdigställande fönsteråtgärder Ny belysning i entréer
2015	Nytt styrsystem i fjärrvärmecentral
2016	Ny kulvert under Industrigatan
2017	Ny värmväxlare och nya reglerventiler i fjärrvärmecentral
2018	Ny lågenergi torkutrustning i tvättstugor
2018	Nya garageportar

Planerat underhåll

Byte fläktaggregat

OVK-besiktning

Byte motorvärmearruttar (avvaktar)

Värmeanläggning/termostatventiler

Underhåll fasader

Målning

cc

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta, yttre fond
och lån baseras på total yta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	4 053	4 067	4 067	3 954	3 948
Resultat efter finansiella poster tkr	377	278	245	781	865
Avgiftsnivå kr/kvm	528	528	528	528	528
Yttre fond kr/kvm	847	930	953	983	941
Lån kr/kvm	687	779	793	823	853
Soliditet %	64%	62%	60%	59%	57%
Likviditet i %	274%	223%	250%	217%	186%
Genomsnittlig skuldränta i %	1%	1%	1%	1%	1%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	483 835	6 608 181	3 654 865	277 852
Omföring av årets resultat enl årsstämma			277 852	-277 852
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-297 734	297 734	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		250 000	-250 000	
Årets resultat				377 395
Belopp vid årets slut	483 835	6 560 447	3 980 451	377 395

ee

RESULTATDISPOSITION


Balanserat resultat	3 932 717
Disponerat ur UH-fonden	297 734
Avsatt till UH-fonden	- 250 000
Årets resultat	377 395
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	4 357 846

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	4 357 846
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 6 560 447 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 425 129 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Lisselhagen i Borlänge**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 053 396	4 055 041
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	52 997
Summa rörelseintäkter		4 053 396	4 108 038
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 860 071	-2 886 675
Planerat underhåll	Not 5	-297 734	-407 907
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-105 155	-124 856
Övriga rörelsekostnader		0	-33 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-344 026	-325 349
Summa rörelsekostnader		-3 606 986	-3 778 388
Rörelseresultat		446 410	329 650
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-69 015	-51 798
Summa finansiella poster		-69 015	-51 798
Årets resultat		377 395	277 852
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-250 000	-114 000
Disposition underhållsfond		297 734	407 907
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		47 734	293 907
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		425 129	571 759

cc

**HSB Brf Lisselhagen i Borlänge****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9 13 662 364 14 006 390

Mark

Not 10 494 000 494 000

14 156 364 14 500 390*Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper

Not 11 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

14 156 864 14 500 890**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12 641 887

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

3 530 018 3 254 316

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 12 922 10 940

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

148 416 133 981

3 691 997 3 400 123

Kassa och bank

Not 14 1 541 1 541

Summa omsättningstillgångar

3 693 538 3 401 665**Summa tillgångar**

17 850 401

17 902 554

cc

**HSB Brf Lisselhagen i Borlänge**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		483 835	483 835
Underhållsfond		<u>6 560 447</u>	<u>6 608 181</u>
		7 044 282	7 092 016
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 980 451	3 654 865
Årets resultat		<u>377 395</u>	<u>277 852</u>
		4 357 846	3 932 717
Summa eget kapital		<u>11 402 128</u>	<u>11 024 733</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	<u>4 450 000</u>	<u>0</u>
		4 450 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	867 500	5 532 500
Leverantörsskulder		123 616	327 124
Aktuell skatteskuld		33 919	0
Fond för inre underhåll		429 648	448 183
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	38 028	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>505 562</u>	<u>570 015</u>
		1 998 273	6 877 821
Summa skulder		<u>6 448 273</u>	<u>6 877 821</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>17 850 401</u>	<u>17 902 554</u>

cc

**HSB Brf Lisselhagen i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	377 395	277 852
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	344 026	325 349
Utrangering	0	33 600
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>721 421</u>	<u>636 801</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 171	-9 672
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-214 548</u>	<u>5 271 411</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	490 702	5 898 540
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-990 174
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-990 174</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-215 000</u>	<u>-5 532 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-215 000	-5 532 500
Årets kassaflöde	275 702	-624 134
Likvida medel vid årets början	3 255 857	3 879 991
Likvida medel vid årets slut	3 531 559	3 255 857

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



HSB Brf Lisselhagen i Borlänge

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående år.

Det medför att Årsredovisningen 2019 inte går att jämföra med beloppen i Årsredovisningen 2018.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

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

cc

**HSB Brf Lisselhagen i Borlänge**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 747 576	3 747 576
Hyror	310 350	316 815
Övriga intäkter	46 669	48 055
Bruttoomsättning	<u>4 104 595</u>	<u>4 112 446</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-4	0
Hyesbortfall	-51 195	-57 405
	<u>4 053 396</u>	<u>4 055 041</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Ägarbonus	0	30 015
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	22 982
	<u>0</u>	<u>52 997</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	832 403	804 426
Reparationer	121 528	182 438
El	118 568	101 085
Uppvärmning	558 395	586 777
Vatten	218 605	236 342
Sophämtning	106 407	94 743
Övriga avgifter	224 483	363 385
Förvaltningskostnader	306 354	297 791
Fastighetsavgift	162 707	127 730
Övriga driftskostnader	210 621	91 958
	<u>2 860 071</u>	<u>2 886 675</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	18 500	358 718
Underhåll installationer	131 984	49 189
Underhåll huskropp utvändigt	61 250	0
Underhåll markytor	86 000	0
	<u>297 734</u>	<u>407 907</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	40 000	40 000
Övriga arvoden	37 138	51 225
Revisorsarvode	5 000	5 000
Sociala kostnader	23 017	28 631
	<u>105 155</u>	<u>124 856</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	344 026	325 349
	<u>344 026</u>	<u>325 349</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	68 697	51 776
Räntekostnader kortfristiga skulder	18	22
Övriga finansiella kostnader	300	0
	<u>69 015</u>	<u>51 798</u>

cc

**HSB Brf Lisselhagen i Borlänge**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	22 211 294	21 260 920
Årets nyanskaffning	0	990 174
Årets utrangering		-39 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>22 211 294</u>	<u>22 211 294</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 204 904	-7 885 755
Återföring avskrivning utrangering	0	6 200
Årets avskrivningar	-344 026	-325 349
Utgående avskrivningar	<u>-8 548 930</u>	<u>-8 204 904</u>
Bokfört värde	13 662 364	14 006 390
Taxeringsvärde för Lisselhagen 1 mfl i Borlänge kommun. Värdeår 1959.		
Byggnad - bostäder hyreshus	41 000 000	31 000 000
Byggnad - lokaler	750 000	411 000
	<u>41 750 000</u>	<u>31 411 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	12 800 000	9 600 000
Mark - lokaler	236 000	182 000
	<u>13 036 000</u>	<u>9 782 000</u>
Taxeringsvärde totalt	54 786 000	41 193 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	494 000	494 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>494 000</u>	<u>494 000</u>
Bokfört värde	494 000	494 000
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

cc



HSB Brf Lisselhagen i Borlänge

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	641	887			
	641	887			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	0	10 436			
Skattekonto	12 922	504			
	12 922	10 940			
Not 14 Kassa och bank					
Bankkonto	0	0			
Handkassa	1 541	1 541			
	1 541	1 541			
Not 15 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	483 835	6 608 181	3 654 865	277 852	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			277 852	-277 852	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-297 734	297 734		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		250 000	-250 000		
Årets resultat				377 395	
Belopp vid årets slut	483 835	6 560 447	3 980 451	377 395	
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	37120359	1,27%	2021-01-28	4 650 000	200 000
SE-Banken Bolån	37640948	1,45%	2020-12-28	667 500	15 000
				5 317 500	215 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 450 000	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					4 242 500
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				7 500 000	7 500 000
Summa ställda säkerheter				7 500 000	7 500 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				215 000	215 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				652 500	5 317 500
				867 500	5 532 500
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				38 028	0
				38 028	0
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				332 660	321 297
Upplupna räntekostnader				10 499	8 444
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				162 403	240 274
				505 562	570 015
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

OC



HSB Brf Lisselhagen i Borlänge

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Borlänge, 2020- *4 - 22*

Niklas Kiesbye
Niklas Kiesbye

Göran Herrdin
Göran Herrdin

Lars Gustafsson
Lars Gustafsson

Linda Söderstad
Linda Söderstad

Per Leidevall
Per Leidevall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-*05- 05*

Thomas Lindvall
Thomas Lindvall

Christina Cederlöf
Christina Cederlöf

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
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 i Borlänge för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 revisions sed 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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 i Borlänge för år 2019 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den 5 15 2020



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

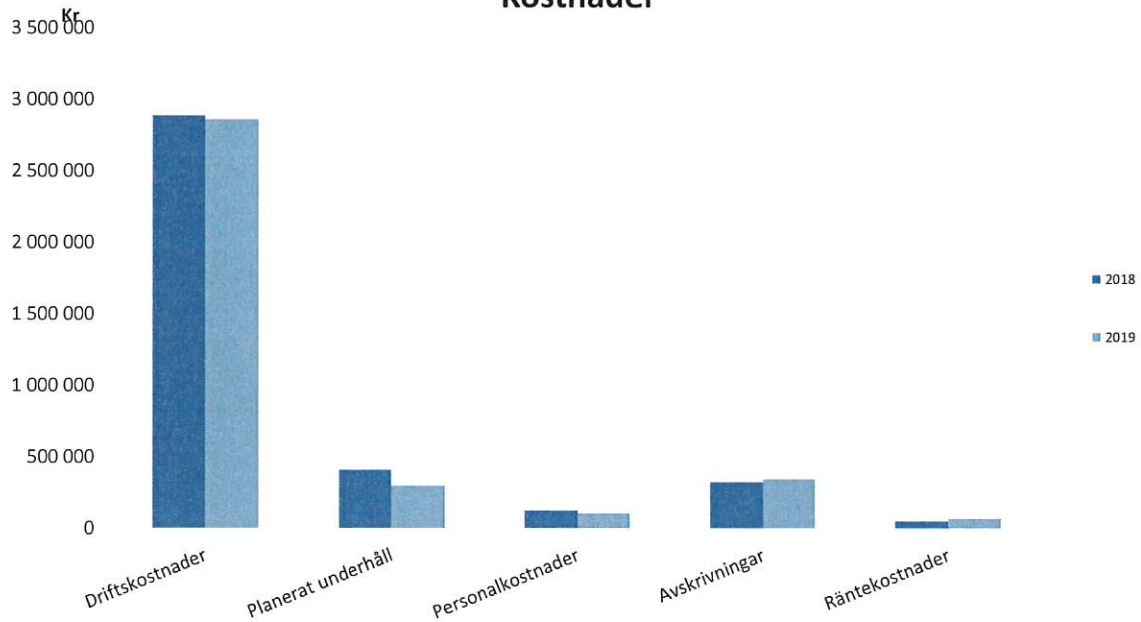


Av föreningen vald revisor

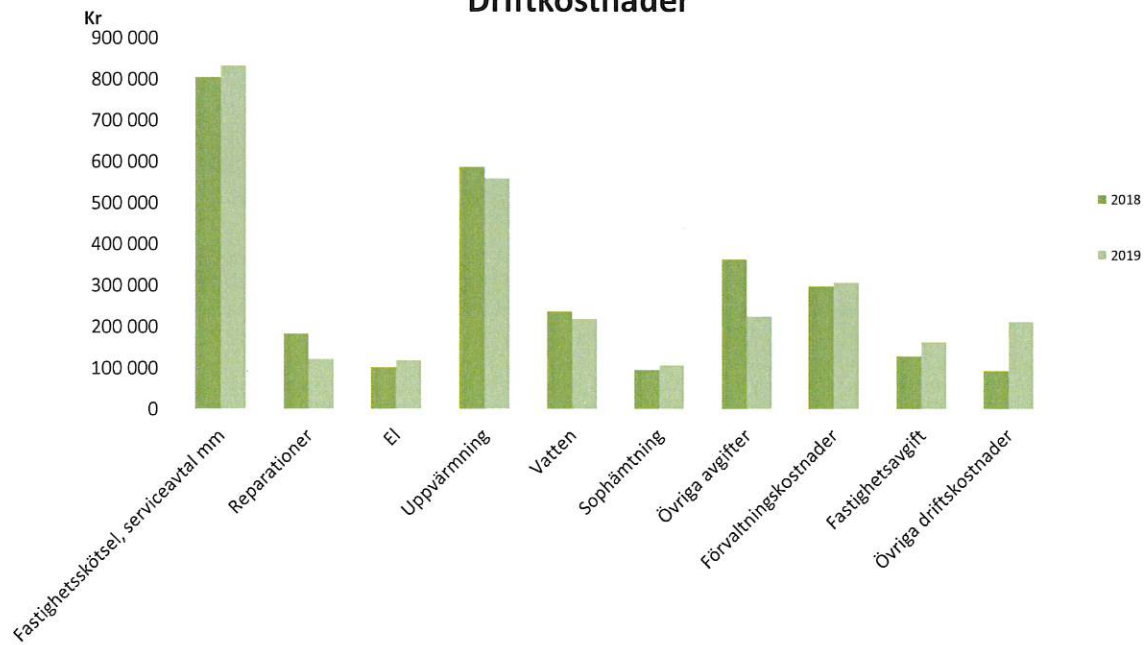


HSB Brf Lisselhagen i Borlänge

Kostnader



Driftkostnader






BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Lisselhagen i Borlänge



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 132 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 kr/kvm	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 687 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 116 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.

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.

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/ytte 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.