



HSB Bostadsrättsförening Svanen i Orsa



Org.nr. 784400-1029

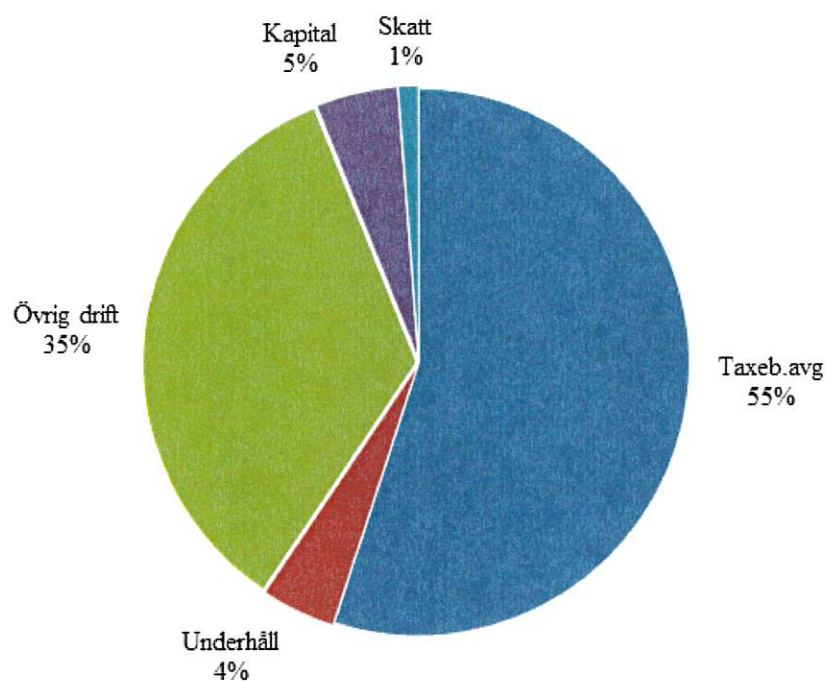
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2018-01-01—2018-12-31

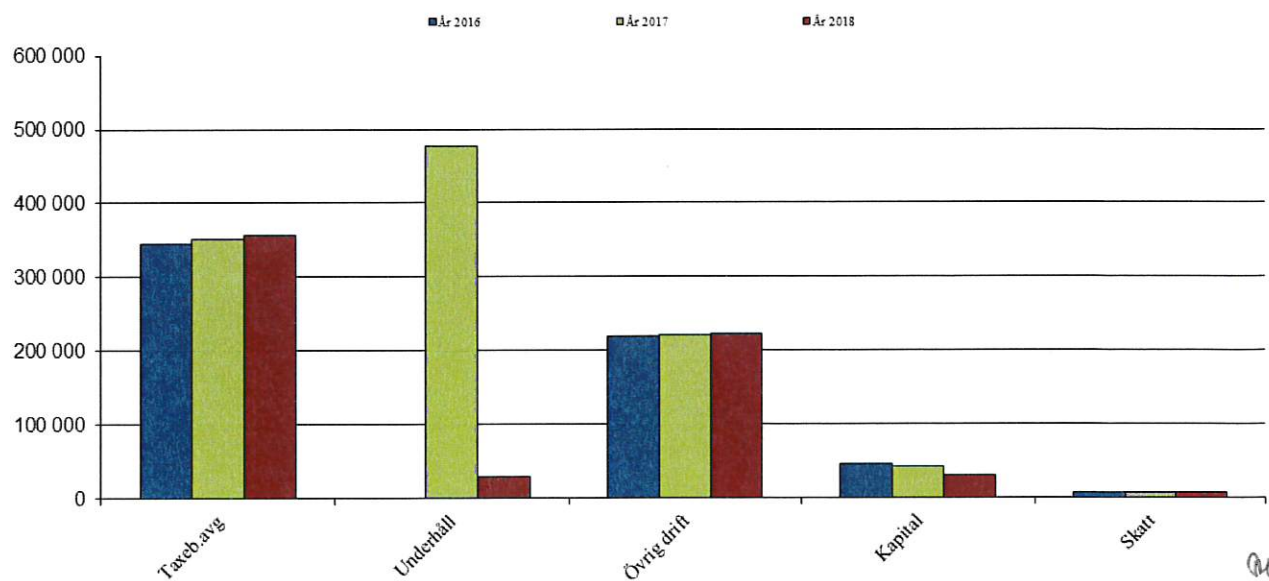
Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev. försäljning SM

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Orsa vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Svanen 8. På fastigheten har under året 1945 uppförts ett hus med adress Storgatan 15 A-D som innehåller 18 lägenheter med bostadsrätter och en lokal samt 10 bilplatser och 10 garage

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	4	168
2 rum och kök	8	422
3 rum och kök	6	433
Bostäder	18	1023

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

Lokalvård har ombesörjts av Mora Städ och Fönsteputs AB..

Snöröjningen har ombesörjts av Lennart Lööf.

Gräsklippning och övrig fastighetsskötsel har ombesörjts gemensamt av de boende i fastigheten.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Dalarna.

Fjärrvärmevärd och vice värd har varit Bernt Nääs.

Föreningen har en underhållsplan upprättad 2014 och reviderad 2015.

Styrelsen gör kontinuerligt varje år den stadgeenliga besiktningen.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 789 kr/m². Årsavgifterna höjdes senast 2017 med 3 %.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019 och beslutat att höja avgifterna med 2,5 % från och med den 1 januari 2019. I avgiften ingår vatten och värme.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 21 (fg år 22). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Dalarna är medlem i föreningen. Under året har 3 (fg år 2) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 april 2018. I stämman deltog 13 medlemmar.

QH

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Christina Kalles	ordförande	2020
Hans Funk	vice ordförande	2020
Elina Laggar	sekreterare	2019
Bernt Nääs	ledamot	2020
Mats Bjurström	HSB-representant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Elina Laggar.

Styrelsen har under året hållit 9 (fg år 10) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Christina Kalles, Hans Funk, Bernt Nääs och Elina Laggar, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Stig Frelin, vald av föreningen, samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Hans Funk med Elina Laggar som suppleant.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets underhåll

Installerat portkoder

Planerat underhåll

Endast löpande underhåll planerat för 2019.

Historik, underhåll

1990 - Fönsterbyte till 3-glas
2000 - Fasadrenovering
2006 - Stamrenovering
2009 - Byte av elledningar i lägenheterna
2009 - Byte av dörr vid källaringång
2010 - Byte av ytterdörr till uthyrd källarlokal
2010 - Byte av cirkulationspump till pannrum i källaren
2010 - Underhåll av taket
2010 - Radonmätningar
2011 - Ny torktumlare
2011 - Åtgärder för förbättrad ventilation och ny ventilation på försök i vissa lägenheter
2011 - Besiktning av taket
2012 - Ny tvättmaskin
2012 - 2 st. motorvärmare uttag installerad till bilplatser.
2015 - Ventilation
2015 - 1st. ny elstolpe
2016 - Uteplats med grill
2017 - Nytt tak på mittendelen av taket.
2018- Paviljong till Ute/grillplatsen
2018- Installerat portlås

Flerårsöversikt	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning, tkr	867	859	836	821	798
Resultat efter finansiella poster, tkr	128	-332	120	137	155
Avgiftsnivå kr/kvm	789	789	766	751	729
Yttre fond kr/kvm (ink lokalyta)	839	721	1 062	973	880
Lån kr/kvm (ink lokalyta)	1 988	1 967	1 967	2 006	2 045
Soliditet %	30	27	34	28	27
Likviditet i %	303	218	348	177	398
Genomsnittlig skuldränta i %	1,53	2,06	2,19	2,87	3,40

Förändring i eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Yttre underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	27 310	0	776 482	365 630	-332 478
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				-332 478	332 478
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			110 000	-110 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-28 600	28 600	
Årets resultat					128 252
Belopp vid årets slut	27 310	0	857 882	-48 248	128 252

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-48 248
Årets resultat	128 252

Summa till stämmans förfogande **80 004**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **80 004**

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

Resultaträkning		2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	866 755	858 989
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 352	2 170
Summa rörelseintäkter		871 107	861 159
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-501 597	-500 524
Periodiskt underhåll	Not 5	-28 600	-476 813
Övriga externa kostnader	Not 6	-22 077	-19 254
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-64 182	-59 342
Avskrivningar	Not 8	-94 866	-94 864
Summa rörelsekostnader		-711 322	-1 150 796
Rörelseresultat		159 785	-289 637
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-31 533	-42 842
Summa finansiella poster		-31 533	-42 841
Resultat efter finansiella poster / före skatt		128 252	-332 478
Årets resultat		128 252	-332 478
Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond			
Årets resultat		128 252	-332 478
Avsättning till yttre fond enligt senast upprättade underhållsplan		-110 000	-110 000
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond		28 600	476 813
Årets överskott		46 852	34 335

QM

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	2 468 040	2 562 906
		2 468 040	2 562 906
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 468 540	2 563 406
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		704 742	546 036
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 195
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	9 810	7 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	13 461	13 394
		728 013	567 707
Summa omsättningstillgångar		728 013	567 707
Summa tillgångar		3 196 553	3 131 113

OK

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		27 310	27 310
Yttre underhållsfond		857 882	776 482
		<u>885 192</u>	<u>803 792</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-48 248	365 630
Årets resultat		128 252	-332 478
		<u>80 004</u>	<u>33 152</u>
Summa eget kapital		965 195	836 944
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 498 534	2 033 421
		<u>1 498 534</u>	<u>2 033 421</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		534 887	42 252
Leverantörsskulder		68 601	64 084
Fond för inre underhåll		14 960	14 960
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0	25 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	114 375	114 165
		<u>732 824</u>	<u>260 748</u>
Summa skulder		2 231 358	2 294 169
Summa eget kapital och skulder		3 196 553	3 131 113

RM

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	159 785	-289 637
Avskrivningar	94 866	94 864
Erhållen ränta	0	1
Erlagd ränta	-31 533	-42 842
Kassaflöde från löpande verksamhet	223 118	-237 614
(före förändring av rörelsekapital)		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 600	-3 973
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	472 076	24 085
Kassaflöde från löpande verksamhet	693 594	-217 503
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-534 887	-42 252
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-534 887	-42 252
Årets kassaflöde	158 707	-259 755
Likvida medel vid årets början	546 036	805 790
Likvida medel vid årets slut	704 742	546 036

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 2,0%

Fordringar samt övriga tillgångar och skulder

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade.

Övriga tillgångar samt skulder och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och baseras på föreningens senaste upprättade underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omförs i Eget kapital samma år.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

För räkenskapsåret beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 0,3 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen dock högst 1 337 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Statlig inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22% på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid senaste taxeringen till 203 768 kr.

Kassaflödesanalys

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

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

04

Noter	2018	2017
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	807 276	807 276
Konsumtionsavgifter el	2 040	2 040
Hyror (inkl bortfall)	51 327	47 002
Övriga intäkter	6 112	2 671
	866 755	858 989
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Ägarbonus	1 200	2 170
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	3 152	0
	4 352	2 170
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel, besiktningar mm	44 107	26 530
Löpande underhåll	16 060	51 316
Taxebundna kostnader:		
El	30 621	29 329
Uppvärmning	226 988	221 821
Vatten	75 208	75 592
Sophämtning	23 814	24 077
Fastighetsavgift/skatt	7 789	7 789
Förvaltningskostnader	62 072	49 865
Övriga driftskostnader	14 938	14 205
	501 597	500 524
Not 5 Planerat underhåll		
Utfört underhåll installationer	28 600	57 276
Utfört underhåll huskropp utvändigt	0	419 537
	28 600	476 813
Not 6 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 103	1 783
Kontorsmaterial, tele, porto	1 426	3 256
Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	64	15
Extern revision	7 825	7 500
Övriga externa kostnader	6 659	6 700
	22 077	19 254
Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	6 600	6 600
Mötesarvode	16 400	17 600
Övriga ersättningar	12 125	5 100
Arvode internrevisor	2 000	1 000
	37 125	30 300
Övriga anställda		
Vicevärdarvode	15 000	18 000
	15 000	18 000
Sociala kostnader	12 057	11 042
Summa personalkostnader	64 182	59 342
Föreningen har inga anställda.		

OK

Noter		2018	2017
Not 8	Avskrivningar		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	94 866	94 864
		<u>94 866</u>	<u>94 864</u>
Not 9	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	0	1
		<u>0</u>	<u>1</u>
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	31 533	42 842
		<u>31 533</u>	<u>42 842</u>

OK

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 649 261	4 649 261			
Omklassificering från pågående nyanläggning					
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 649 261	4 649 261			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-2 096 408	-2 001 544			
Årets avskrivningar	-94 866	-94 864			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 191 274	-2 096 408			
Ingående anskaffningsvärde mark	10 053	10 053			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	10 053	10 053			
Bokfört värde	2 468 040	2 562 906			
Taxeringsvärde					
Byggnad	1 960 000	1 960 000			
Mark	494 000	494 000			
Taxeringsvärde totalt	2 454 000	2 454 000			
Not 12 Långfristiga placeringar					
Andel i HSB Dalarna	500	500			
	500	500			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	7 891	5 972			
Skattefordringar	1 919	1 110			
	9 810	7 082			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Specificera och dela upp beloppet om flera	13 461	13 394			
	13 461	13 394			
Not 15 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 310	0	776 482	365 630	-332 478
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				-332 478	332 478
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			110 000	-110 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-28 600	28 600	
Årets resultat					128 252
Belopp vid årets slut	27 310	0	857 882	-48 248	128 252

Q4

Noter			2018-12-31	2017-12-31
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld
	Swedbank hypotek 2756106544	1,10%	2019-03-25	515 815
	Swedbank hypotek 2759402643	1,62%	2020-10-23	882 170
	Swedbank hypotek 2850948700	1,48%	2019-12-28	635 436
				2 033 421
	Nästa års amortering beräknas uppgå till			42 252
	Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till			492 635
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 498 534
	Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			169 008
	Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl.omsatta lån)			1 822 161
	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 17	Övriga kortfristiga skulder			
	Källskatt		0	14 812
	Upplupna arbetsgivaravgifter		0	10 475
			0	25 287
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
	Upplupen el		3 000	3 000
	Upplupen värme		28 500	27 000
	Förutbetalda hyror och avgifter		73 292	74 558
	Upplupna räntekostnader		1 270	1 294
	Upplupet revisionsarvode		8 313	8 313
			114 375	114 165
Not 19	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
	Fastighetsinteckningar		2 858 000	2 858 000

OK

OBS!

Fyll i Ort den 21/2 2019


Bernt Nääs


Christina Kalles

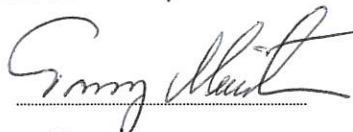

Elinä Laggar


Hans Funk


Mats Bjurström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 24/4 2019


Av föreningen vald revisor


Tommy Mårter:sson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Svanen i Orsa, org.nr. 784400-1029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Svanen i Orsa 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 Bostadsrättsförening Svanen i Orsa 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.

Orsa den 24 / 4 2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Stig Frelin

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.

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

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

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

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

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

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

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

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



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Svanen i Orsa



	NYCKELTAL Sparande 246 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 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.	
	Skuldsättning 1988 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000 – 15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 325 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 789 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.