



HSB Bostadsrättsförening Gudröd i Borlänge



Org.nr. 716412-7248

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

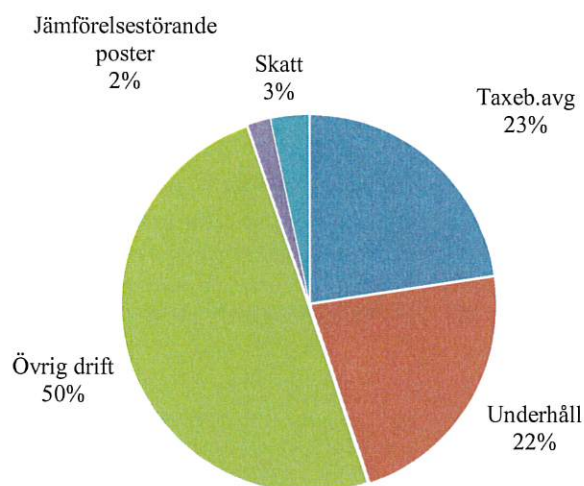
2018-01-01—2018-12-31

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

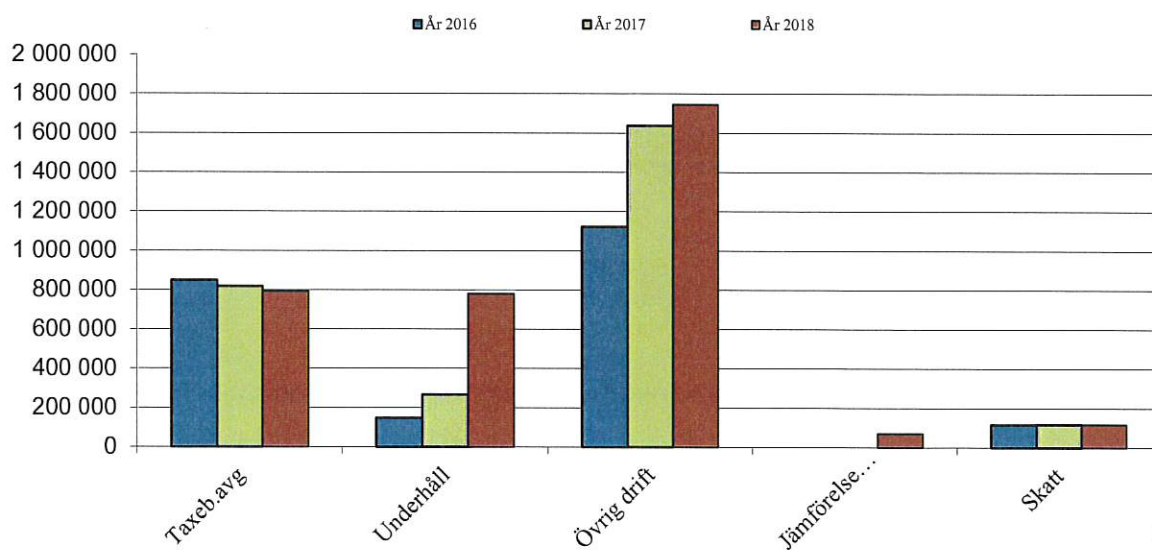
14

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Dagny 8. På fastigheten har under 1976 uppförts 1 hus med adress Vasagatan 10 A-C och innehåller 88 lägenheter med bostadsrätter samt 48 bilplatser och 44 garage.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
1 rum och kök	9	191,0
2 rum och kök	31	1 718,0
3 rum och kök	48	3 822,5
	88	5 731,5

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

Fastighetsskötseln och städningen har ombesörjts av HSB Dalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 2018-10-11 i samband med slutbesiktning av fönster och hittade inga påtagliga anmärkningar. Underhållsplanen är upprättad 2017.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 1996 med 1,5 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2018 och beslutat om oförändrade avgifter från den 1 januari 2018. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 538 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV samt bredband 250/100. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel själv.

Medlemsantal

Under året har 12 (9) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 106 (104). HSB Dalarna är medlem i föreningen. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Även HSB Dalarna är medlem i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 Maj 2018. I stämman deltog 31 (36) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:		Tom stämman
Leif Häagg	ordförande	2019
Ingegerd Lundgren	Vice ordförande	2020
Tommy Turpeinen	sekreterare	2020
Britt Olsson	ledamot	2019
Maria Jöhnemark	ledamot	2019

Camilla Nilsson utsedd av HSB Dalarna

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Leif Häagg, Britt Olsson och Maria Jöhnemark

Styrelsen har under året hållit 11 (12) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Leif Häagg, Ingegerd Lundgren, Tommy Turpeinen, Britt Olsson och Maria Jöhnemark , två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Henrik Navjord med Jan-Erik Fernqvist som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Ingrid Hemmingson och Lilian Sandin, med Ingrid Hemmingsson som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit styrelsen.

Studie- och fritidsansvarig

Gun-Britt Jaxgård har varit studieansvarig.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige hänsköts till styrelsen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Historik, underhåll

År	Åtgärd
2000	Omläggning av yttertaket
2001	Installation bredband
2003	Renovering av hissarna Byte av expansionskärl
2005	Inglasning av balkonger
2009	Renovering av trapphusen
2011	Renovering av pergolan med nytt tak och utbyte av väggarna. Ombyggnad av f.d piskrummet till samlingslokal och styrelserum. Totalrenovering av WC/dusch i anslutning till ovanstående.
2012	Ny värmeväxlare
2013	Ombyggnad del av cykelrum till Gymlokal Ommålning av golv och väggar i samtliga cykelrum
2014	Ombyggnad f.d. verkstad till övernattningsrum Bredda infarten till fastigheten, omläggning av asfaltytor, samt komplettering med marksten. Byte av tvättmaskiner och torktumlare Ny sopstation typ Molok underjordsbehållare
2015	Statuskontroll genomförd, OVK besiktning, Färdigställande av markarbeten
2016	Byte av 3 st frånluftsfläktar inkl. styr o reglersystem.
2017	Nytt låssystem till entréer och övriga allmänna utrymmen. Uppsättning av droppvarnare i samtliga lägenheters diskbänkskåp. Projektering har påbörjats för fönster och fasad byte. Pelarskydd garage Renovering hobbyrum Utbyte kameraövervakning garage

Årets underhåll

Ny belysning (LED) i garage och på parkering
Utbyggnad av kameraövervakning i garage
Nya motorvärmarruttag på alla parkeringar mot Jussi Björlings väg
Nya belysningsarmaturer (LED) vid alla entréer samt målning av entrétaken utomhus
Trafikspeglar vid garageuppfarterna
Byte fönster

Inläggning av värmebalk garageuppfarter
Spolning av samtliga brunnar på parkering och i garage
Nya ytskikt och ny el-dragning på balkonger

Aktiviteter

Avstyckning och försäljning av del av vår mark (fd tennisplan) blev klar, inför kommande
Nybyggnation av HSB Brf Ivar.
Studier i föreningen. Läsecirkel och Qi Gong.

Planerat underhåll 2019

Fasadbyte med solceller
Statuskontroll av samtliga lägenheter
Nytt staket och ny grind mellan huset och kyrkan

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 280	3 245	3 281	3 286	3 229
Resultat efter finansiella poster, tkr	-428	3 855	786	619	1 130
Avgiftsnivå kr/kvm	538	538	538	538	538
Yttre fond kr/kvm (inkl lokalyta)	1 638	1 732	1 692	1 633	1 607
Lån kr/kvm (inkl lokalyta)	0	0	0	123	300
Soliditet %	92	91	93	88	82
Likviditet i %	322	634	464	403	499
Genomsnittlig skuldränta i %	0	0	0	1,78	2,79

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	572 800	0	10 816 539	4 232 814	3 854 688
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				3 854 688	-3 854 688
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			200 000	-200 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-779 453	779 453	
Årets resultat					-427 940
Belopp vid årets slut	572 800	0	10 237 086	8 666 955	-427 940

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	8 666 955
Årets resultat	-427 940
Summa till stämmans förfogande	8 239 015

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 239 015
--------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 279 811	3 245 243
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 949	3 718 842
Summa rörelseintäkter		3 349 760	6 964 084
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-2 216 542	-2 144 200
Periodiskt underhåll	Not 5	-779 453	-267 256
Övriga externa kostnader	Not 6	-132 304	-152 327
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-306 732	-275 477
Avskrivningar	Not 8	-282 489	-282 490
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-70 752	0
Summa rörelsekostnader		-3 788 271	-3 121 750
Rörelseresultat		-438 511	3 842 334
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	10 571	12 354
Summa finansiella poster		10 571	12 354
Resultat efter finansiella poster / före skatt		-427 940	3 854 688
Årets resultat		-427 940	3 854 688
Överskott efter avsättning och omföring av yttre fond			
Årets resultat		-427 940	3 854 688
Avsättning till yttre fond enligt senast upprättade underhållsplan		-200 000	-513 000
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond		779 453	267 256
Årets överskott		151 513	3 608 944

PM

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	14 626 429	10 513 970
Inventarier	Not 12	128 500	154 200
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	721 990	354 270
		<u>15 476 919</u>	<u>11 022 440</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		15 477 419	11 022 940
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		5 088 396	1 734 045
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-24 208	1 697
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	31 746	11 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 411	188 955
		<u>5 182 344</u>	<u>1 936 375</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	0	8 100 000
Summa omsättningstillgångar		5 182 344	10 036 375
Summa tillgångar		20 659 764	21 059 315 ^{Q4}

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	572 800	572 800
Yttre underhållsfond	10 237 086	10 816 539
	<u>10 809 886</u>	<u>11 389 339</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 666 955	4 232 814
Årets resultat	-427 940	3 854 688
	<u>8 239 015</u>	<u>8 087 502</u>
Summa eget kapital	19 048 900	19 476 841
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	558 807	358 749
Aktuella skatteskulder	0	633
Fond för inre underhåll	641 436	684 946
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 0	27 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 410 621	511 093
	<u>1 610 863</u>	<u>1 582 475</u>
Summa skulder	1 610 863	1 582 475
Summa eget kapital och skulder	20 659 764	21 059 315

OK

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	-438 511	3 842 334
Avskrivningar	282 489	282 490
Utrangeringar	70 752	0
Försäljning mark	0	190 869
Erhållen ränta	10 571	12 354
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-74 699	4 328 047
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	108 382	-93 604
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	28 388	352 293
Kassaflöde från löpande verksamhet	62 071	4 586 737
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 807 720	-354 270
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 807 720	-354 270
Finansieringsverksamhet		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
Årets kassaflöde	-4 745 649	4 232 467
Likvida medel vid årets början	9 834 045	5 601 579
Likvida medel vid årets slut	5 088 396	9 834 045

OK

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	1,1%	Fönster har aktiverats och utrangerats 2018-12-31
Markanläggningar	3,3%	
Inventarier	10,0%	

Fordringar samt övriga tillgångar och skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

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

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

Statlig inkomstskatt

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

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid senaste taxeringen till 2.563.246 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.

Noter		2018	2017
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 082 296	3 082 296
	Hyrer (inkl bortfall)	242 668	222 269
	Övriga intäkter	35 595	54 677
		<u>3 360 559</u>	<u>3 359 242</u>
	Avsatt till inre fond	-80 748	-114 000
		<u>3 279 811</u>	<u>3 245 243</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ågarbonus	17 229	26 205
	Kostnadsersättningar	37 531	0
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	14 889	0
	Försäljning mark	300	3 692 637
		<u>69 949</u>	<u>3 718 842</u>
Not 4	Drift		
	Fastighetsskötsel, besiktningar mm	541 538	354 241
	Löpande underhåll	243 608	430 798
	Taxebundna kostnader:		
	El	97 197	94 681
	Uppvärmning	429 442	457 358
	Vatten	169 628	171 602
	Sophämtning	96 170	93 395
	Fastighetsavgift/skatt	117 970	117 970
	Förvaltningskostnader	193 868	212 537
	Övriga driftskostnader	327 123	211 619
		<u>2 216 542</u>	<u>2 144 200</u>
Not 5	Planerat underhåll		
	Utfört underhåll bostäder	67 500	0
	Utfört underhåll gemensamma utrymmen	75 265	0
	Utfört underhåll installationer	543 462	221 631
	Utfört underhåll huskropp utvändigt	0	17 500
	Utfört underhåll garage och parkering	93 226	28 125
		<u>779 453</u>	<u>267 256</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	33 416	59 417
	Kontorsmaterial, tele, porto	13 088	15 113
	Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	10 861	619
	Extern revision	8 913	8 538
	Övriga externa kostnader	66 025	68 641
		<u>132 304</u>	<u>152 327</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	36 123	21 670
	Mötesarvode	40 350	35 700
	Övriga ersättningar	12 600	94 623
	Utbildning förtroendevalda	1 700	6 800
	Arvode internrevisor	3 500	3 500
		<u>94 273</u>	<u>162 293</u>
	Övriga anställda		

Noter	2018	2017
Vicevärdsarvode	150 000	70 050
Löner och ersättningar	12 840	9 055
	162 840	79 105
Sociala kostnader	49 619	34 079
Summa personalkostnader	306 732	275 477
Föreningen har inga anställda		
Not 8 Avskrivningar		
Avskrivningar byggnader och ombyggnader	208 608	208 609
Avskrivningar markanläggningar	48 181	48 181
Avskrivningar inventarier	25 700	25 700
	282 489	282 490
Not 9 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering fönster	70 752	0
	70 752	0
Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	10 571	12 350
Ränteintäkter skattekonto	0	4
	10 571	12 354

04

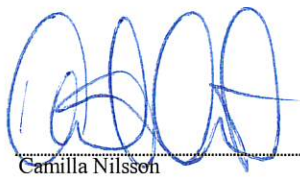
Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 608 033	14 608 033			
Årets investeringar	4 440 000	0			
Årets utrangering	-366 322	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 681 711	14 608 033			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-6 031 496	-5 822 887			
Årets avskrivningar	-208 608	-208 609			
Årets utrangering	295 570	0			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 944 534	-6 031 496			
Ingående anskaffningsvärde mark	604 419	795 288			
Årets förändring	0	-190 869			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	604 419	604 419			
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	1 445 436	1 445 436			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 445 436	1 445 436			
Ingående ackumulerade avskrivningar markanläggning	-112 422	-64 241			
Årets avskrivningar	-48 181	-48 181			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-160 603	-112 422			
Bokfört värde	14 626 429	10 513 970			
Taxeringsvärde					
Byggnad	29 517 000	29 517 000			
Mark	8 600 000	8 600 000			
Taxeringsvärde totalt	38 117 000	38 117 000			
Not 12 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	257 000	257 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 000	257 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-102 800	-77 100			
Årets avskrivningar	-25 700	-25 700			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-128 500	-102 800			
Bokfört värde	128 500	154 200			
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott					
Vid årets början	354 270	0			
Årets anskaffningar	367 720	354 270			
	721 990	354 270			
Not 14 Långfristiga placeringar					
Andel i HSB Dalarna	500	500			
	500	500			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	21 712	11 678			
Skattefordringar	10 034	0			
	31 746	11 678			
Not 16 Kortfristiga placeringar					
Kortfristig placering i HSB Dalarna	0	8 100 000			
	0	8 100 000			
Not 17 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	572 800	0	10 816 539	4 232 814	3 854 688

Noter		2018-12-31	2017-12-31
	2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut	3 854 688	-3 854 688
	Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan	200 000	-200 000
	Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond	-779 453	779 453
	Årets resultat		-427 940
	Belopp vid årets slut	572 800	0
		10 237 086	8 666 955
Not 18	Övriga kortfristiga skulder		
	Källskatt	0	14 149
	Upplupna arbetsgivaravgifter	0	12 906
		0	27 055
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupen el	9 127	9 127
	Upplupen värme	63 371	63 371
	Upplupet vatten	14 776	14 776
	Upplupen renhållning	7 393	7 393
	Förutbetalda hyror och avgifter	259 060	248 910
	Upplupet revisionsarvode	8 331	8 331
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 563	159 185
		410 621	511 093
Not 20	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
	Fastighetsinteckningar	10 891 000	10 891 000
Not 21	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
	Föreningen har antagit de nya stadgarna 2011 version 5		

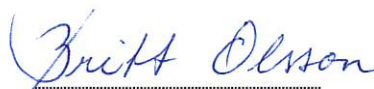
04

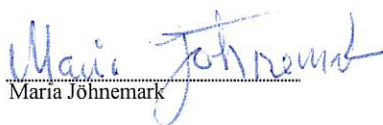
Borlänge den 25/3 2019

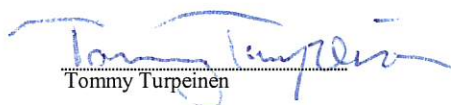

Leif Hägg


Camilla Nilsson


Ingegerd Lundgren

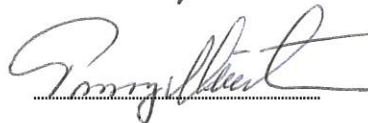

Britt Olsson


Maria Jöhnemark


Tommy Turpeinen

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 12/4 2019


Henrik Navjord
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gudröd, org.nr. 716412-7248

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gudröd för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att låsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Gudröd för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den 12/4 2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Henrik Navjord

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 resultat-dispositionen 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 resultat-mässigt täcka framtida underhållsbehov.



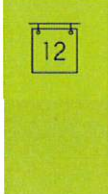
BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Bilaga till styrelsen Årsredovisning 2018

HSB Brf Gudröd i Borlänge



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 101 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 0 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 0%	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 111 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 538 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.