HSB Bostadsrättsförening
Agne i Borlänge



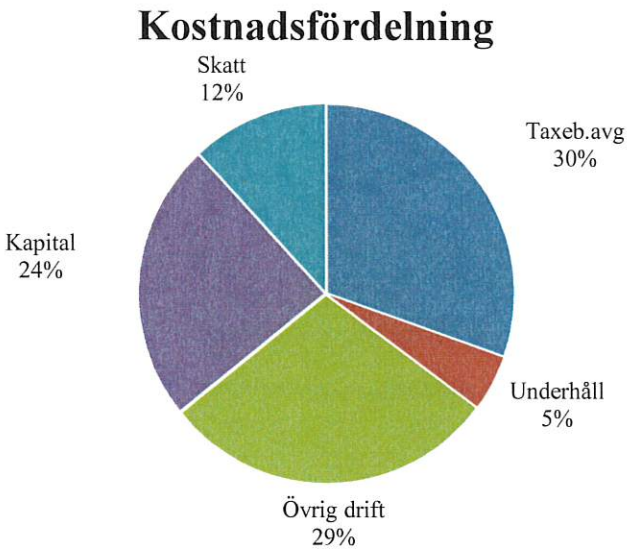
Org.nr. 716456-8904

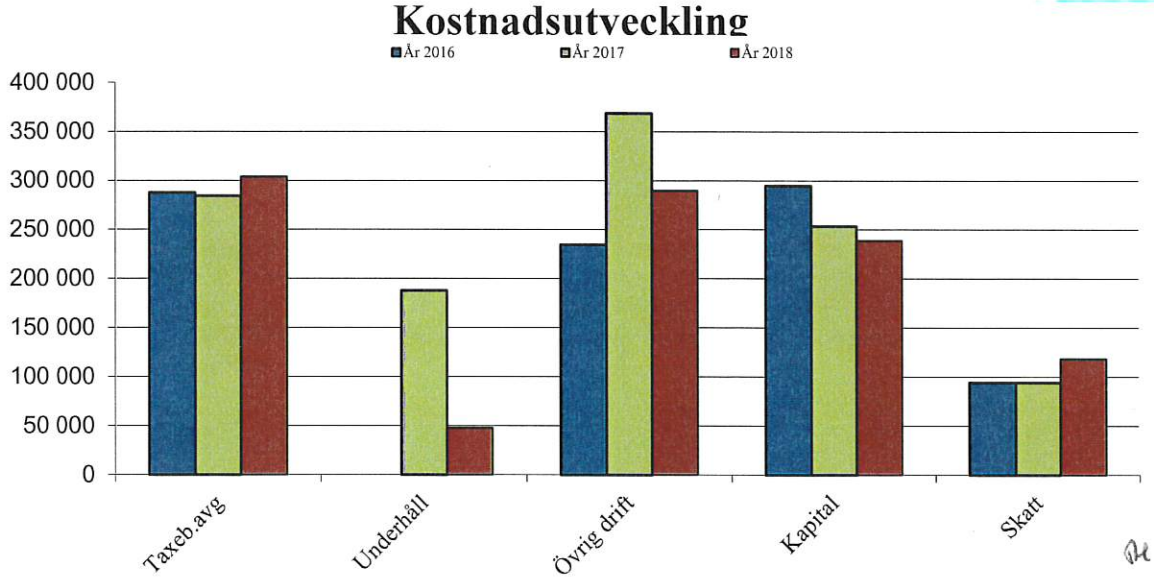
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2018-01-01—2018-12-31

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

Året i sammandrag





Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning
Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Agne 1. På fastigheten har under 1991 uppförts 18 hus med adress Pilt Jans väg 2-36 och innehåller 18 småhus med bostadsrätter.

	Antal	Yta (m2)
Småhus med bostadsrätt	18	2 163
Totalt	18	2 163

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

Fastighetsskötseln har besörjts av HSB Dalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 2018-09-14 och hittade inga påtagliga anmärkningar.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är uppdaterad i december 2018.

Avgifter och hyror
Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2013 med 6 %.
Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019 och beslutat att inte höja årsavgifterna för 2019.
Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 724 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten, kabel- TV samt bredband. Dock betalar bostadsrättinnehavaren sin hushållsel själv.

Medlemsantal
Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 31 (32). HSB Dalarna är medlem i föreningen.
Under året har 1 (4) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2018. I stämman deltog 10 (10) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:		Till stämman
Ingemar Myhr	ordförande	2019
Bo Thomasson	vice ordförande	2019
Sofie Fritz-Tongring	sekreterare	2019
Eva Lindkvist	ledamot	2020
Kenth Karlsson	ledamot	2020
Agneta Wigg Borgström	utsedd av HSB Dalarna	
Suppleanter:		
Fredrik Bonde	suppleant	2019
Jane Eriksson	suppleant	2019

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ingemar Myhr, Bo Thomasson, Sofie Fritz-Tongring, Jane Eriksson och Fredrik Bonde.

Styrelsen har under året hållit 9 (8) sammanträden.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Ingemar Myhr, Bo Thomasson, Sofie Fritz-Tongring och Eva Lindkvist, två i förening.

Revisorer
Revisorer har varit Ingalill Jansson, vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning
Valberedning har varit Linda Qvist och Annelie Söderberg med Linda Qvist som sammankallande.

Vicevärd
Föreningen har ingen vicevärd.

Studie- och fritidsansvarig
Föreningen har ingen studie- och fritidsansvarig.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige
Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Ingemar Myhr med Bo Thomasson som suppleant.

Ekonomi

Historik, underhåll

2013	Takrengöring
	Nedsågning av träd
2014	Radonsanering av fem lägenheter
2015	Radonsanering av två lägenheter
2016	Ommålning av blå husen
2017	Uppgradering av värmesystem

Årets underhåll
- Injustering av värmesystem
  Byte av ventilationer
  Byte av termostater
  Underhåll tak
  Byte virke i sarger i lekpark

Aktiviteter

- Städdag på vår och höst

Planerat underhåll

- Målning av gula och röda hus samt sophus

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	1568	1572	1566	1579	1566
Resultat efter finansiella poster, tkr	178	13	316	288	32
Avgiftsnivå kr/kvm	724	724	724	724	724
Yttre fond kr/kvm (inkl lokalyta)	647	567	551	458	385
Lån kr/kvm (inkl lokalyta)	5618	5442	5562	5682	5802
Soliditet %	22	22	21	19	18
Likviditet i %	180	131	113	124	55
Genomsnittlig skuldränta i %	1,99	2,15	2,45	2,63	3,54

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 545 008	0	1 225 751	579 509	13 153
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				13 153	-13 153
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			221 000	-221 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-47 669	47 669	
Årets resultat					177 696
Belopp vid årets slut	**1 545 008**	**0**	**1 399 082**	**419 331**	**177 696**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	419 331
Årets resultat	177 696
Summa till stämmans förfogande	**597 027**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	**597 027**

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

Resultaträkning		**2018**	**2017**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 568 303	1 572 497
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 070	5 750
Summa rörelseinäkter		1 578 373	1 578 247
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-682 381	-699 126
Periodiskt underhåll	Not 5	-47 669	-187 803
Övriga externa kostnader	Not 6	-17 202	-22 195
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-12 451	-25 458
Avskrivningar	Not 8	-381 162	-349 488
Summa rörelsekostnader		-1 140 865	-1 284 069
Rörelseresultat		**437 508**	**294 178**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-259 812	-281 025
Summa finansiella poster		-259 812	-281 025
Resultat efter finansiella poster / före skatt		**177 696**	**13 153**
Årets resultat		**177 696**	**13 153**

Överskott/underskott efter avsättning och omföring av yttre fond

Årets resultat	*177 696*	*13 153*
Avsättning till yttre fond enligt senast upprättade underhållsplan	*-221 000*	*-221 000*
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond	*47 669*	*187 803*
Årets överskott /underskott	***4 365***	***-20 044***

Balansräkning		**2018-12-31**	**2017-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	15 270 530	14 701 442
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	2 048	0
		15 272 578	14 701 442
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga placeringar	Not 12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**15 273 078**	**14 701 942**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		662 411	683 214
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	7 473
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	7 547	2 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	29 859	27 590
		699 817	721 129
Kassa och bank	Not 15	2 000	2 000
		2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		**701 817**	**723 129**
Summa tillgångar		**15 974 895**	**15 425 071**

Balansräkning		**2018-12-31**	**2017-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		1 545 008	1 545 008
Yttre underhållsfond		1 399 082	1 225 751
		2 944 090	2 770 759
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		419 331	579 509
Årets resultat		177 696	13 153
		597 027	592 662
Summa eget kapital		**3 541 117**	**3 363 421**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	11 150 000	11 510 000
		11 150 000	11 510 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		1 002 250	260 000
Leverantörsskulder		72 874	104 786
Aktuella skatteskulder		19 635	3 535
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	0	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	189 019	178 329
		1 283 778	551 650
Summa skulder		**12 433 778**	**12 061 650**
Summa eget kapital och skulder		**15 974 895**	**15 425 071**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	437 508	294 178
Avskrivningar	381 162	349 488
Erlagd ränta	-259 812	-281 025
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	**558 858**	**362 641**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	509	-11 034
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	732 128	11 113
Kassaflöde från löpande verksamhet	**1 291 495**	**362 720**
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-952 298	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	**-952 298**	**0**
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-360 000	-260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-360 000**	**-260 000**
Årets kassaflöde	**-20 803**	**102 720**
Likvida medel vid årets början	**685 214**	**582 494**
Likvida medel vid årets slut	**664 411**	**685 214**

Noter

Not 1
Redovisnings- och värderingsprinciper
Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

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

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

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,5%
Årets aktivering 2018	Ventilation

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 0,75 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen dock högst 7 812 per hus.

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 5 218 818 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	1 566 264	1 565 782
	Övriga intäkter	2 039	6 715
		1 568 303	1 572 497
		1 568 303	**1 572 497**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Ägarbonus	3 603	5 750
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	6 467	0
		10 070	**5 750**
Not 4	**Drift**		
	Fastighetsskötsel, besiktningar mm	83 091	61 722
	Löpande underhåll	50 027	137 095
	Taxebundna kostnader:		
	El	13 837	15 954
	Uppvärmning	178 236	166 332
	Vatten	62 694	55 325
	Sophämtning	49 019	46 429
	Fastighetsavgift/skatt	118 395	94 065
	Förvaltningskostnader	56 138	53 631
	Övriga driftskostnader	70 944	68 573
		682 381	**699 126**
Not 5	**Planerat underhåll**		
	Utfört underhåll installationer	47 669	187 803
		47 669	**187 803**
Not 6	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 713	7 795
	Kontorsmaterial, tele, porto	1 133	0
	Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	221	0
	Extern revision	7 825	7 500
	Övriga externa kostnader	6 310	6 900
		17 202	**22 195**
Not 7	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	8 000	8 000
	Mötesarvode	-200	9 600
	Arvode internrevisor	2 000	2 000
		9 800	**19 600**
	Övriga anställda		
	Sociala kostnader	2 651	5 858
	Summa personalkostnader	**12 451**	**25 458**

Föreningen har inga anställda

Noter		2018	2017
Not 8	**Avskrivningar**		
	Avskrivningar byggnader och ombyggnader	381 162	349 488
		381 162	**349 488**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	238 612	253 387
	Föreningsavgäld	21 200	27 600
	Övriga finansiella kostnader	0	38
		259 812	**281 025**

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 10	**Byggnader och mark**		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 465 700	24 465 700
	Årets utrangering	-540 281	0
	Omklassificering från pågående nyanläggning	950 250	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 875 669	24 465 700
	Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-10 174 258	-9 824 770
	Årets avskrivningar	-381 162	-349 488
	Årets utrangering	540 281	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 015 139	-10 174 258
	Ingående anskaffningsvärde mark	410 000	410 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	410 000	410 000
	Bokfört värde	**15 270 530**	**14 701 442**
	Taxeringsvärde		
	Byggnad	11 922 000	9 522 000
	Mark	3 864 000	3 020 000
	Taxeringsvärde totalt	**15 786 000**	**12 542 000**
Not 11	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Vid årets början	0	0
	Årets anskaffningar	952 298	0
	Omklassificering	-950 250	0
	Bygglov för fasadändring	**2 048**	**0**
Not 12	**Långfristiga placeringar**		
	Andel i HSB Dalarna	500	500
		500	**500**
Not 13	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	7 547	2 852
		7 547	**2 852**
Not 14	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetald fastighetsförsäkring	29 859	27 590
		29 859	**27 590**
Not 15	**Kassa och Bank**		
	Handkassa	2 000	2 000
		2 000	**2 000**

Not 16 Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 545 008	0	1 225 751	579 509	13 153
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				13 153	-13 153
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			221 000	-221 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-47 669	47 669	
Årets resultat					177 696
Belopp vid årets slut	**1 545 008**	**0**	**1 399 082**	**419 331**	**177 696**

Noter		2018-12-31	2017-12-31

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
Swedbank hypotek	1,28%	2018-03-28	0	620 000
Swedbank hypotek	2,01%	2023-08-25	6 150 000	6 150 000
Swedbank hypotek	1,49%	2020-08-25	5 000 000	5 000 000
Swedbank hypotek	1,24%	2019-02-28	1 002 250	0
			12 152 250	11 770 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			105 500	260 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar) uppgår till			896 750	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			**11 150 000**	**11 510 000**
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			422 000	1 040 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl.omsatta lån)			11 624 750	10 470 000

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2018-12-31, så att samtliga lån som förfaller till betalning under 2019 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Upplupna arbetsgivaravgifter	0	5 000
	0	**5 000**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el	1 587	1 587
Upplupen värme	24 000	19 965
Upplupet vatten	4 800	4 800
Upplupen renhållning	3 290	3 290
Förutbetalda hyror och avgifter	116 903	123 911
Upplupna räntekostnader	17 832	-137
Upplupet revisionsarvode	7 313	7 313
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 294	17 600
	189 019	**178 329**

Not 20 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	20 622 000	20 622 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningsavgäld	0	21 200

Borlänge den 30 / 3 2019

Ingemar Myhr

Bo Thomasson

Eva Lindkvist

Sofie Fritz-Tongring

Kenth Karlsson

Agneta Wigg-Borgström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 28 / 4 2019

Inga-Lill Jansson
Av föreningen vald revisor

Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Agne, org.nr. 716456-8904

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Agne 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar.*

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Agne 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 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 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 28/4 2019

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Ingalill Jansson
Av föreningen vald revisor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Agne i Borlänge



280
KR/KVM
SPARANDE





5618
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



8%
RÄNTEKÄNSLIGHET



118
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



724
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrättskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	**Sparande** 280 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-behoven.	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** 5618 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** 8%	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** 118 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** 724 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.