



HSB Bostadsrättsförening Poppeln i Avesta



Org.nr. 782000-1779

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12 31

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Avesta vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen registrerades 1948-10-13 med byggnadsår 1949-50 och äger fastigheten Poppeln 3 i Avesta kommun med adresserna Skogsvägen 1 A-C, 3 A-C och Poppelvägen 2 A-C, 4 A-B. Föreningen innehåller 78 lägenheter med bostadsrätt, 3 lokaler med hyresrätt samt 64 st bilupställningsplatser.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	12	498
2 rum och kök	42	2 337
3 rum och kök	18	1 314
4 rum och kök	6	537
Bostäder	78	4 686
Lokaler	3	152,5

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Trygg-Hansa och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Städningen har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen november 2019.

Underhållsplan har upprättats 2012 och reviderats år 2019.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2019 med 1,5 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om en ökning av årsavgifterna med 2 % från 1 januari 2020. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 580 kr/m². I avgiften ingår vatten, värme, kabel-tv, bredband och telefoni.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 88 (90) st. 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 Mälardalarna är medlem i föreningen. Under året har 9 (8) lägenhetsöverlåtelser skett

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 23 maj 2019. I stämman deltog 18 (24) medlemmar

Styrelsen

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

Jan Lundqvist	ordförande	2020
Per-Erik Lindh	vice ordförande	2020
Karin Knutell	sekreterare	2020

cc

Åke Sundström	ledamot	2021
Agneta Melin	ledamot	2021
Lars Arktedius	utsedd av HSB Mälardalarna	

Styrelsen har under året hållit 9 (9) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan Lundqvist, Karin Knutell, Per-Erik Lindh och Agneta Melin, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Bertil Lexell, vald av föreningen, samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Vicevärd

Vicevärd har varit Åke Sundström och Agneta Melin

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Jan Lundqvist som suppleant Karin Knutell.

Föreningens hemsida

<http://www.hsb.se/malardalarna/brf/poppeln>

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

Påbörjat byte av dagvatten- och avloppsledningar under golv för totalt cirka 2 miljoner kronor

Planerat underhåll

Fortsätta med byte av dagvatten- och avloppsledningar

Historik, underhåll (åtgärd o årtal)

1994	Stambyte badrum.
1999	Balkongbyte.
2004	Fönsterbyte.
2007	Stambyte kök.
2009	Nya parkeringsplatser med motorvärmarruttag.
2011	Enhetsmätning av el och driftoptimering.
2013	Målning av trapphus.
2013	Byte av källarfönster
2013-14	Renovering av utemiljö (pergola o parkeringsytor)
2014	Plåtinklädning av vindskivor.
2015	Källarlokal totalrenoverad
2015	Ny dagvattenledning, ny dränering samt ny avloppsledning under hela huset Poppelvägen 2.
2015	Avloppsledningarna under alla fyra husen filmade och dokumenterade.
2015	Ny avlopps- och vattenledning mellan Skogsvägen 1 och Poppelvägen 2.
2015	Ny tvättmaskin.
2016	10 nya parkeringsplatser. Montering av EU-bom.
	Målning av källargång Poppelvägen 2.
2018	Byte av varmvattenkulvert

cc

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	3 061	3 017	3 241	3 093	3 147
Resultat efter finansiella poster tkr	211	68	106	573	-1 152
Avgiftsnivå kr/kvm	569	560	560	560	549
Yttre fond kr/kvm	297	283	312	263	168
Lån kr/kvm	428	523	554	587	617
Soliditet %	48%	46%	43%	41%	35%
Likviditet i %	119%	188%	164%	158%	116%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,39%	1,37%	1,39%	1,46%	2,04%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	198 230	1 380 681	1 124 425	67 985
Omföring av årets resultat enl årsstämma			67 985	-67 985
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-45 444	45 444	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		100 000	-100 000	
Årets resultat				210 633
Belopp vid årets slut	198 230	1 435 237	1 137 853	210 633

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 192 409
Disponerat ur UH-fonden	45 444
Avsatt till UH-fonden	- 100 000
Årets resultat	<u>210 633</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 348 487

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 348 487
-------------------------	-----------

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 156 077 kr,
se resultaträkningen.

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

cc

**HSB Brf Poppeln i Avesta**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 060 721	3 010 912
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	15 959
Summa rörelseintäkter		3 060 721	3 026 871
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 459 412	-2 258 690
Planerat underhåll	Not 5	-45 444	-359 104
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-162 645	-152 316
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-150 351	-150 352
Summa rörelsekostnader		-2 817 851	-2 920 461
Rörelseresultat		242 870	106 410
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-32 238	-38 425
Summa finansiella poster		-32 237	-38 425
Årets resultat		210 633	67 985
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-100 000	-200 000
Disposition underhållsfond		45 444	339 854
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-54 556	139 854
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		156 077	207 839

cc

**HSB Brf Poppeln i Avesta****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	4 062 634	4 204 413
Mark	Not 11	97 916	97 916
Markanläggningar	Not 12	109 481	115 985
Inventarier	Not 13	684	2 752
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	406 817	0
		<u>4 677 532</u>	<u>4 421 066</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 15	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 4 678 032 4 421 566

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 367 473	1 448 829
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	44 642	44 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		137 581	134 875
		<u>1 549 697</u>	<u>1 628 345</u>

Kassa och bank 5 492 7 860

Summa omsättningstillgångar 1 555 189 1 636 205

Summa tillgångar**6 233 221 6 057 771**

cc

**HSB Brf Poppeln i Avesta**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	198 230	198 230
Underhållsfond	1 435 237	1 380 681
	<u>1 633 467</u>	<u>1 578 911</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 137 853	1 124 425
Årets resultat	210 633	67 985
	<u>1 348 487</u>	<u>1 192 409</u>
Summa eget kapital	<u>2 981 954</u>	<u>2 771 320</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 670 440	1 138 190
	<u>670 440</u>	<u>1 138 190</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20 1 402 750	1 412 537
Leverantörsskulder	501 870	179 539
Aktuell skatteskuld	288	0
Fond för inre underhåll	193 576	178 248
Övriga kortfristiga skulder	Not 21 43 474	536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22 438 869	377 401
	<u>2 580 827</u>	<u>2 148 261</u>
Summa skulder	<u>3 251 267</u>	<u>3 286 451</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>6 233 221</u>	<u>6 057 771</u>

cc

**HSB Brf Poppeln i Avesta**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	210 633	67 985
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>150 351</u>	<u>150 352</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	360 984	218 337
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 707	-14 005
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>442 353</u>	<u>1 093 634</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	800 631	1 297 966
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-406 817</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-406 817	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-477 537</u>	<u>-1 407 537</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-477 537	-1 407 537
Årets kassaflöde	-83 723	-109 571
Likvida medel vid årets början	1 456 689	1 566 260
Likvida medel vid årets slut	1 372 965	1 456 689

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



HSB Brf Poppeln i Avesta

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående år. Det medför att Årsredovisningen 2019 inte går att jämföra med beloppen i Årsredovisningen 2018.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader	1,4%
Markanläggninga	5%
Inventarier	10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Inkomstskatt

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

Övrigt

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

cc

**HSB Brf Poppeln i Avesta**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 664 132	2 624 832
Hyror	202 850	192 322
Övriga avgifter	207 949	204 649
Övriga intäkter	14 470	20 895
Bruttoomsättning	<u>3 089 401</u>	<u>3 042 698</u>
Hyresbortfall	-11 076	-14 182
Avsatt till inre fond	-17 604	-17 604
	3 060 721	3 010 912
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Ågarbonus	0	15 959
	0	15 959
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	450 011	453 628
Reparationer	27 523	-14 923
El	333 426	240 489
Uppvärmning	783 650	778 967
Vatten	169 796	136 402
Sophämtning	74 841	69 697
Övriga avgifter	236 199	267 524
Förvaltningskostnader	200 811	212 692
Tomträttsavgäld	10 500	5 250
Fastighetsavgift	58 907	50 159
Övriga driftskostnader	113 749	58 806
	2 459 412	2 258 690
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	0	14 467
Underhåll installationer	0	139 762
Underhåll markytor	16 136	185 625
Underhåll enligt plan	29 308	19 250
	45 444	359 104
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	45 400	44 400
Övriga arvoden	39 013	28 225
Löner och andra ersättningar	48 000	48 000
Sociala kostnader	30 232	31 691
	162 645	152 316
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	141 779	141 780
Markanläggningar	6 504	6 504
Inventarier	2 068	2 068
	150 351	150 352
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	1	0
	1	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	32 103	36 042
Övriga finansiella kostnader	135	2 383
	32 238	38 425

cc

**HSB Brf Poppeln i Avesta**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	10 333 205	10 333 205
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 333 205	10 333 205
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 128 792	-5 987 012
Årets avskrivningar	-141 779	-141 780
Utgående avskrivningar	-6 270 571	-6 128 792
Bokfört värde	4 062 634	4 204 413
Taxeringsvärde för brf Poppeln i Avesta. Värdeår 1949.		
Byggnad	14 415 000	12 436 000
Mark	4 376 000	3 488 000
Taxeringsvärde totalt	18 791 000	15 924 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	97 916	97 916
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 916	97 916
Bokfört värde	97 916	97 916
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	130 077	130 077
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 077	130 077
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 092	-7 588
Årets avskrivningar	-6 504	-6 504
Utgående avskrivningar	-20 596	-14 092
Bokfört värde	109 481	115 985
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	20 675	20 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 675	20 675
Ingående avskrivningar	-17 923	-15 855
Årets avskrivningar	-2 068	-2 068
Utgående avskrivningar	-19 991	-17 923
Bokfört värde	684	2 752
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	406 817	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	406 817	0
Not 15 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

cc

**HSB Brf Poppeln i Avesta**

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	0	13 789			
Skattekonto	44 642	30 852			
	44 642	44 641			
Not 17 Kassa och bank					
Handkassa	5 492	7 860			
	5 492	7 860			
Not 18 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	198 230	1 380 681	1 124 425	67 985
Omföring av årets resultat enligt årstämma				67 985	-67 985
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-45 444	45 444	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			100 000	-100 000	
Årets resultat					210 633
Belopp vid årets slut	0	198 230	1 435 237	1 137 853	210 633
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	751554	2,10%	2020-08-01	387 750	33 000
Stadshypotek AB	907744	1,54%	2023-04-30	750 440	80 000
Swedbank Hyp. AB	2857512277	1,24%	2020-04-28	935 000	20 000
				2 073 190	133 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				670 440	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					1 408 190
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				5 703 000	5 703 000
Summa ställda säkerheter				5 703 000	5 703 000
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				133 000	134 045
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 269 750	1 278 492
				1 402 750	1 412 537
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				15 653	0
Källskatt				27 578	0
Övriga kortfristiga skulder				243	536
				43 474	536
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				270 885	254 722
Upplupna räntekostnader				4 717	5 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				163 267	117 429
				438 869	377 401
Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Nytt lån om 3 Mkr har tagits i början på 2020.					

cc



HSB Brf Poppeln i Avesta


Noter

2019-12-31

2018-12-31

Avesta, 2020-05-25


Agneta Melin


Åke Sundström



Jan Lundqvist


Karin Knutell


Lars Arktedius


Per-Erik Lindh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-27


Bertil Lexell
Av stämman vald revisor


Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Poppeln i Avesta, org.nr. 782000-1779

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Poppeln i Avesta för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Poppeln i Avesta för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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.

Avesta den 27, 5 2020



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

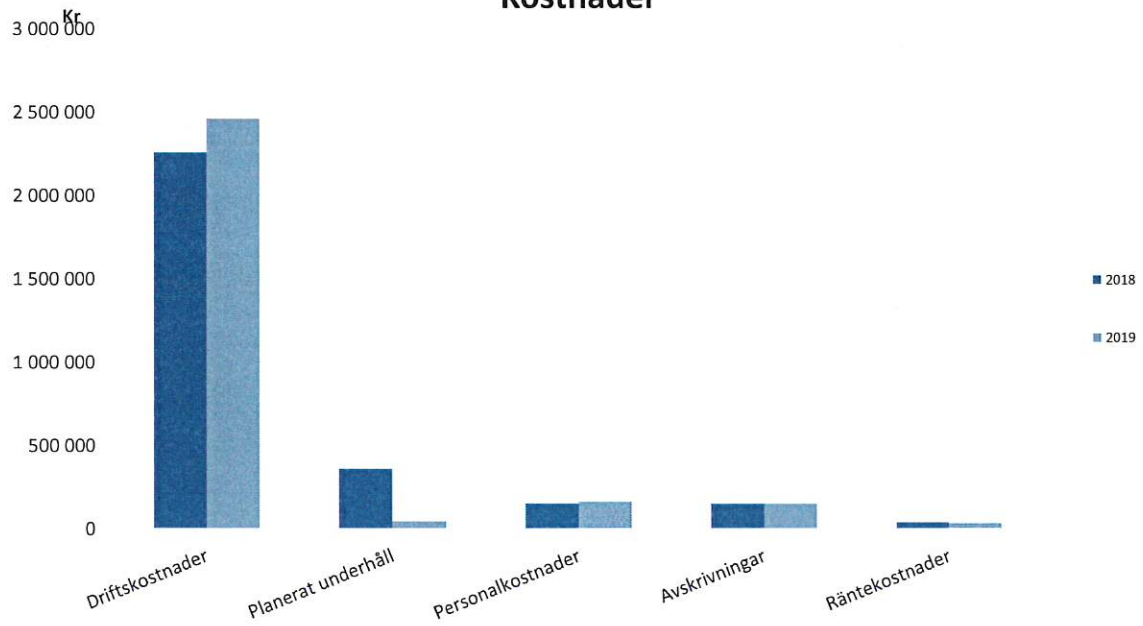


Av föreningen vald revisor

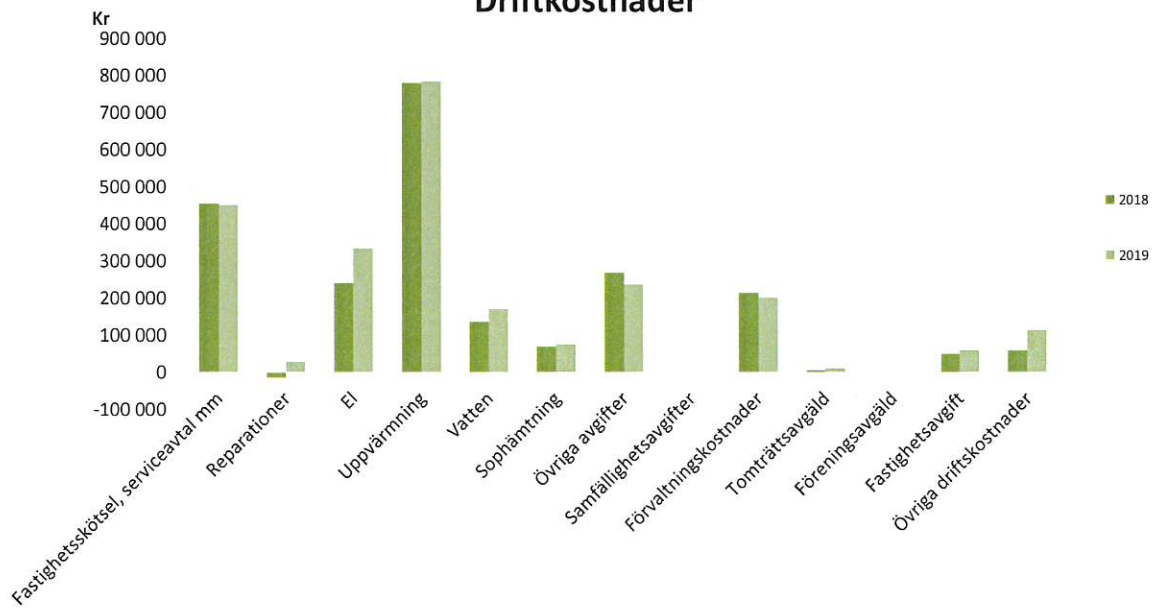


HSB Brf Poppeln i Avesta

Kostnader



Driftskostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Poppeln i Avesta



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 83 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 425 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 1%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 264 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 569 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

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

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

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

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

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/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.