



HSB Bostadsrättsförening Vinkelhaken

Org.nr. 769602-8575

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01—2019-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vinkelhaken 3 i Borlänge kommun. På fastigheten har under åren 1991 och 1992 uppförts 7 hus med adress Risbindargatan 38-49 och Märkargatan 15.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
2 rum och kokskåp	4	206,0
2 rum och kokvrå	13	715,0
2 rum och kök	39	2 479,5
3 rum och kök	13	1 078,5
<u>4 rum och kök</u>	<u>2</u>	<u>210,0</u>
Totalt bostäder	71	4 689,0
Lokaler	2	264,0
Garage	23	
Parkeringsplatser	41	

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar samt medlemmarnas bostadsrättstillägg. Hemförsäkringen bekostas av lägenhetsinnehavarna.

Fastighetsskötseln och städningen har ombesörjts av HSB MälarDalarna samt Kerstins Hem och Trädgård.

Ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 2019-05-07.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är upprättad 2011.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade 2019. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt 772 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten, bredband samt kabel-TV. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel själv.

Medlemsantal

Under året har 10 (9) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 71 (75). Anledningen till att medlemsantalet understiger antalet bostadsrätter i föreningen är att föreningen äger en lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019. I stämman deltog 31 (31) medlemmar.

cc

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019. I stämman deltog 31 (31) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

		Valda till stämman
Eivind Karlsson	ordförande	2020
Peter Björkqvist	vice ordförande	2021
Mary Björke	Sekreterare	2020
Marit Karlsson	ledamot	2020
Maria Helvinsson	utsedd av HSB Mälardalarna	

Suppleanter har varit:

Kent Karlsson	2020
Thord Öberg	2020

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Eivind Karlsson, Mary Björke och Marit Karlsson samt suppleanter Thord Öberg och Kent Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 6 (9) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eivind Karlsson och Peter Björkqvist, två i förening.

Revisorer

Hela granskningen utförs av revisor utsedd av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Anette Nilsson och Gunilla Lindqvist med Anette Nilsson som sammankallande.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representant i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Eivind Karlsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historik, underhåll

Målning av hus 43
Fasadrengöring samtliga hus
Byte av hiss i port 38 (aktiverat 2017)
Byte av stolpbelysning
Rengöring av yttertak
Avloppsspölning i samtliga hus
Målning/byte av vindskivor och stuprör mm
Byte av reglercentral fjärrvärme
Byte av hiss (aktiverat 2018)
Fasadmålning

Årets underhåll

Målning av samtliga trapphus *cc*

Flerårsöversikt

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Rörelseintäkter, tkr	39 73	4 036	4 114	4 033	3 987
Resultat efter finansiella poster, tkr	496	839	823	518	-51
Avgiftsnivå kr/kvm	773	773	774	773	772
Yttre fond kr/kvm	391	371	343	333	297
Lån kr/kvm	5 327	5 389	5 451	5 514	5 852
Soliditet %	14	13	11	8	6
Likviditet i %	734	590	457	253	249
Genomsnittlig skuldränta i %	1,54	1,39	1,4	2,19	4,01

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	70 000	1 202 500	1 836 717	168 106	839 346
2018 års vinstdisp enligt stämmobeslut				839 346	-839 346
Avgår avsättning till yttre fond enl. budget			502 000	-502 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-400 463	400 463	
Årets resultat					496 475
Belopp vid årets slut	70 000	1 202 500	1 938 254	905 915	496 475


Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	905 915
Årets resultat	496 475
Summa till stämmans förfogande	1 402 390

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 402 390
--------------------------------	------------------

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

**HSB Brf Vinkelhaken i Borlänge**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 061 178	4 035 148
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	1 683	17 537
Summa rörelseintäkter		4 062 861	4 052 685
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 150 421	-1 904 658
Planerat underhåll	Not 5	-400 463	-366 048
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-88 227	-65 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-536 148	-529 271
Summa rörelsekostnader		-3 175 258	-2 865 901
Rörelseresultat		887 603	1 186 784
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 701	26 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-408 829	-373 716
Summa finansiella poster		-391 128	-347 438
Årets resultat		496 475	839 346
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-502 000	-502 000
Disposition underhållsfond		400 463	366 048
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-101 537	-135 952
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		394 937	703 394

cc

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

Byggnader	Not 10	22 489 283	23 011 054
Mark	Not 11	2 183 000	2 183 000
Markanläggningar	Not 12	14 372	28 749
Inventarier	Not 13	0	0
		<u>24 686 655</u>	<u>25 222 803</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	800 500
		<u>500</u>	<u>800 500</u>

Summa anläggningstillgångar 24 687 155 26 023 303

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	51 039	40 352
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 848 500	4 198 536
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	91 509	93 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>176 092</u>	<u>151 686</u>
		<u>5 167 140</u>	<u>4 484 308</u>

Kortfristiga placeringar Not 17 1 700 000 900 000

Kassa och bank Not 18 1 671 1 815

Summa omsättningstillgångar 6 868 811 5 386 123

Summa tillgångar**31 555 966 31 409 425**

ec

**HSB Brf Vinkelhaken i Borlänge**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 19	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	70 000	70 000
Upplåtelseavgifter	1 202 500	1 202 500
Underhållsfond	1 938 254	1 836 717
	<u>3 210 754</u>	<u>3 109 217</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	905 915	168 106
Årets resultat	496 475	839 346
	<u>1 402 389</u>	<u>1 007 452</u>
Summa eget kapital	<u>4 613 143</u>	<u>4 116 669</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20	
	<u>7 785 000</u>	<u>15 965 000</u>
	7 785 000	15 965 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 21	
Leverantörsskulder	18 595 000	10 725 000
Aktuell skatteskuld	105 059	141 866
Övriga kortfristiga skulder	30 374	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	
	Not 23	
	<u>8 368</u>	<u>6 505</u>
	<u>419 021</u>	<u>454 385</u>
	19 157 822	11 327 756
Summa skulder	<u>26 942 822</u>	<u>27 292 756</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>31 555 966</u>	<u>31 409 425</u>

ec

**HSB Brf Vinkelhaken i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	496 475	839 346
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	536 148	529 271
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 032 623</u>	<u>1 368 617</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	767 132	-41 005
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-39 934</u>	<u>-127 045</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 759 821	1 200 567
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-294 710
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-294 710</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-310 000	-310 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-310 000	-310 000
Årets kassaflöde	1 449 821	595 858
Likvida medel vid årets början	5 100 351	4 504 493
Likvida medel vid årets slut	6 550 171	5 100 351

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

DC



HSB Brf Vinkelhaken i Borlänge

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och

BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående år.

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,8 %

Markanläggningar 5%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 9 523 439 kr. (9 523 439 kr)

Övrigt

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



HSB Brf Vinkelhaken i Borlänge

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 626 658	3 626 712
	Hyror (inkl bortfall)	347 780	344 262
	Övriga avgifter	7 320	10 320
	Övriga intäkter	79 420	53 854
		4 061 178	4 035 148
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ägarbonus	1 683	6 687
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	10 850
		1 683	17 537
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	526 366	467 628
	Reparationer	130 400	92 803
	El	168 361	171 812
	Uppvärmning	429 048	436 375
	Vatten	134 945	139 979
	Sophämtning	119 259	104 233
	Övriga avgifter	231 714	192 219
	Förvaltningskostnader	193 170	186 260
	Fastighetsavgift	126 470	76 880
	Övriga driftskostnader	90 688	36 470
		2 150 421	1 904 658
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll gemensamma utrymmen	117 635	105 930
	Underhåll installationer	98 790	84 374
	Underhåll huskropp utvändigt	0	153 982
	Underhåll markytor	0	21 761
	Underhåll enligt plan	184 038	0
		400 463	366 048
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	37 200	36 400
	Övriga arvoden	36 800	16 125
	Löner och andra ersättningar	3 500	3 500
	Sociala kostnader	10 727	9 899
		88 227	65 924
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	521 771	514 894
	Markanläggningar	14 377	14 377
		536 148	529 271
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	17 701	26 278
		17 701	26 278
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	408 424	373 716
	Övriga finansiella kostnader	405	0
		408 829	373 716

cc

**HSB Brf Vinkelhaken i Borlänge**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	28 528 168	28 233 458
Årets nyanskaffning	0	294 710
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 528 168	28 528 168
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 517 114	-4 987 843
Årets avskrivningar	-521 771	-529 271
Utgående avskrivningar	-6 038 885	-5 517 114
Bokfört värde	22 489 283	23 011 054
Taxeringsvärde för Vinkelhaken 3. Värdeår 1991 och 1992.		
Byggnad - bostäder hyreshus	27 924 000	20 584 000
Mark - bostäder hyreshus	6 206 000	3 918 000
Taxeringsvärde totalt	34 130 000	24 502 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 183 000	2 183 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 183 000	2 183 000
Bokfört värde	2 183 000	2 183 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	287 535	287 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 535	287 535
Ingående ackumulerade avskrivningar	-258 786	-244 409
Årets avskrivningar	-14 377	-14 377
Utgående avskrivningar	-273 163	-258 786
Bokfört värde	14 372	28 749
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	252 745	252 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 745	252 745
Ingående avskrivningar	-252 745	-252 745
Utgående avskrivningar	-252 745	-252 745
Bokfört värde	0	0
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Kapitalplacering HSB Mälardalarna		800 000
	500	800 500

ac

**HSB Brf Vinkelhaken i Borlänge**

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	51 039	40 352			
	51 039	40 352			
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	0	27 950			
Skattekonto	91 509	65 784			
	91 509	93 734			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Ränta 0,1 %	1 700 000	900 000			
Not 18 Kassa och bank					
Handkassa	1 671	1 815			
	1 671	1 815			
Not 19 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 202 500	70 000	1 836 717	168 106	839 346
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				839 346	-839 346
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-400 463	400 463	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			502 000	-502 000	
Årets resultat					496 475
Belopp vid årets slut	1 202 500	70 000	1 938 254	905 915	496 475
Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Swedbank	2559852427	1,42%	2020-03-28	10 625 000	75 000
Swedbank	2754789879	1,95%	2022-01-25	7 875 000	90 000
Swedbank	2857405217	1,47%	2020-03-25	7 880 000	120 000
				26 380 000	285 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 785 000	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					24 955 000
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				62 485 000	62 485 000
<i>varav frigjorda</i>				31 485 000	31 485 000
Summa ställda säkerheter				31 000 000	31 000 000
Not 21 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				285 000	310 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				18 310 000	10 415 000
				18 595 000	10 725 000
Not 22 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				585	0
Mervärdesskatt				7 783	6 505
				8 368	6 505
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				288 845	323 716
Upplupna räntekostnader				33 076	33 069
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				97 100	97 600
				419 021	454 385

cc



HSB Brf Vinkelhaken i Borlänge

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Borlänge, 2020- 28-4



Eivind Karlsson



Peter Björkqvist



Maria Helvinsson



Mary Björke



Marit Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-30



Christina Cederlöf

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman | HSB Brf Vinkelhaken, org.nr. 769602-8575

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vinkelhaken för år 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018 reviderades av en annan revisor som i revisionsberättelse lämnad 2019-05-08 uttalade sig enligt standardutformning om denna årsredovisning.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vinkelhaken för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 försummelse 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 30/4 2020



Christina Cederlöf.

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Vinkelhaken i Borlänge



289

KR/KVM
SPARANDE



5326

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



7%

RÄNTEKÄNSLIGHET



148

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



773

KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

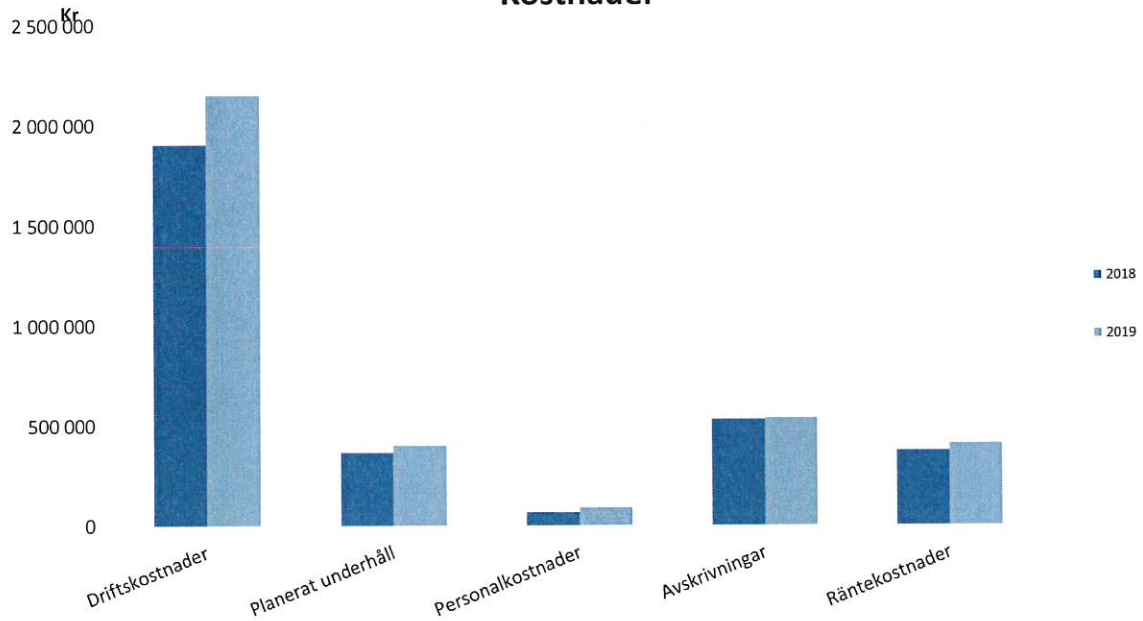
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 289 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 5326 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 7%	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 148 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 773 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.

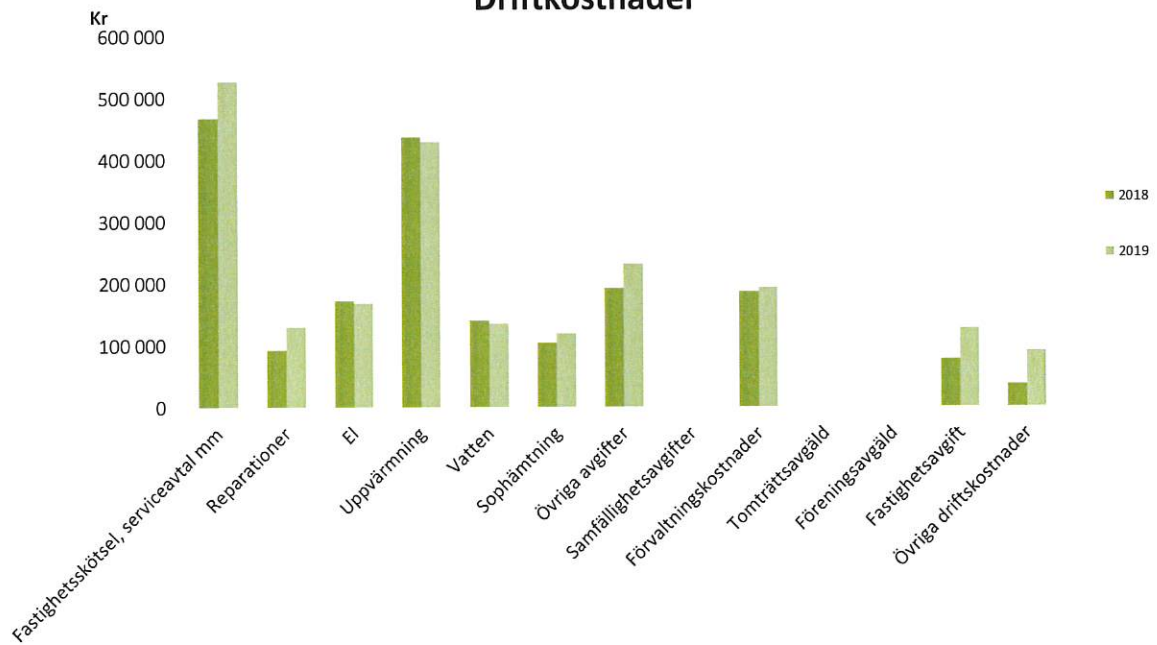


HSB Brf Vinkelhaken i Borlänge

Kostnader



Driftkostnader



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.