



HSB Bostadsrättsförening Apparaten i Ludvika



Org.nr. 783800-0052

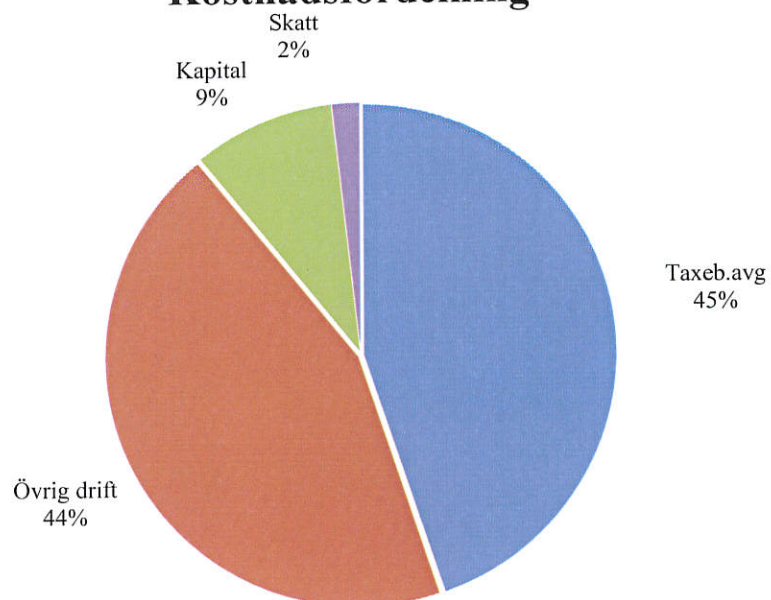
Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31 ^{OK}

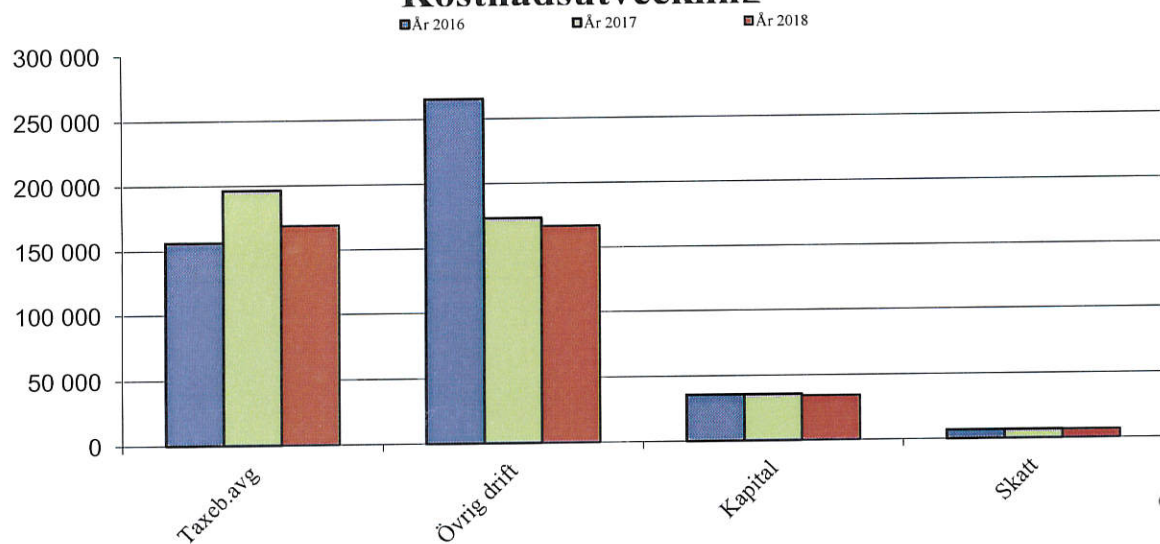
Spar årsredovisningen den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid en ev. försäljning

Året i sammandrag

Kostnadsfördelning



Kostnadsutveckling



Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Ludvika vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Apparaten 1. På fastigheten har under år 1944 uppförts 1 hus med adress Furuhällsgatan 8, och innehåller 8 lägenheter med bostadsrätter samt 1 lokal med bostadsrätt.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
2 rum och kök	8	431,0
Lokal	1	<u>201,5</u>
		632,5

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag.

Fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB Dalarna.

Städningen har ombesörjts av medlemmarna.

Styrelsen gjorde den stadgeenliga besiktningen den 9 maj 2018.

Föreningen har en underhållsplan på gång.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna 2018 var oförändrade. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 958 kr/m². I årsavgiften ingår hushållsel, vatten och uppvärmning.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 9 (9). HSB Dalarna är medlem i föreningen. Medlemsantalet kan överstiga antalet bostadsrätter i föreningen, detta beror då på att mer än en medlem äger samma lägenhet. Under året har 1 (3) lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2018. I stämman deltog 7 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Duro Pavlic	ordförande
Silvia Jacobsson	vice ordförande
Melina Östby	ledamot
Ritva Jaara	ledamot
Hanif Rahimi	ledamot
Vincent Andersson	ledamot
Jonas Lindeborg	ledamot
Joakim Engström	ledamot
Helena Bååth	HSB ledamot



Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Duro Pavlic, Silvia Jacobsson, Jonas Lindeborg och Joakim Engström.

Styrelsen har under året hållit 4 (5) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Duro Pavlic, Silvia Jacobsson, Melina Östby och Ritva Jaara, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen med ordförande som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit Vincent Andersson.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit vakant.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit ordförande.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen håller på att ta fram en underhållsplan.

Historik, underhåll

- | | |
|---------|---|
| År 2004 | Utbyte fönster kök och sovrum |
| År 2015 | Målning av balkoner och andra träytor. |
| År 2016 | Byte av värmeaggregat i torkrummet och nya linor. Kodlås ytterdörrar. Ny tvättmaskin. Ny belysning med rörelsedetektor i trapphusen. Byte fönster och balkongdörr i vardagsrum. |
| År 2017 | Nytt uppgraderat fläktsystem och nya fläktar. Reparation av vattenskadad del av tak. |

Årets underhåll

Endast löpande underhåll.

Planerat underhåll

Dränering på framsidan av huset. *PH*

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	423	525	503	452	450
Resultat efter finansiella poster, tkr	2	75	-75	13	81
Avgiftsnivå kr/kvm	958	958	958	958	958
Yttre fond kr/kvm (ink lokalyta)	699	659	621	581	658
Lån kr/kvm (ink lokalyta)	2 417	2 447	2 482	2 512	2 543
Soliditet %	34	33	31	33	32
Likviditet i %	235	235	256	362	324
Genomsnittlig skuldränta i %	2,23	2,29	2,26	2,26	2,84

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 110	0	417 196	377 688	75 166
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				75 166	-75 166
Avgår avsättning till yttre fond enl. budget			25 000	-25 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			0	0	
Årets resultat					1 784
Belopp vid årets slut	32 110	0	442 196	427 854	1 784

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	427 854
Årets resultat	1 784

Summa till stämmans förfogande **429 637**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **429 637**

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

Resultaträkning		2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	422 522	525 431
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 113	3 110
Summa rörelseintäkter		426 635	528 541
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-326 092	-344 286
Övriga externa kostnader	Not 5	-15 115	-31 597
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 361	-184
Avskrivningar	Not 7	-48 412	-42 615
Summa rörelsekostnader		-390 980	-418 682
Rörelseresultat		35 655	109 859
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	400	782
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-34 271	-35 475
Summa finansiella poster		-33 871	-34 693
Resultat efter finansiella poster / före skatt		1 784	75 166
Årets resultat		1 784	75 166
Överskott/Underskott efter avsättning och omföring av yttre fond			
Årets resultat		1 784	75 166
Avsättning till yttre fond enligt senast upprättade budget		-25 000	-25 000
Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond		0	0
Årets överskott/Underskott		-23 216	50 166

M

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	1 896 453	1 940 381
Inventarier	Not 11	38 859	43 343
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	16 603	0
		<u>1 951 915</u>	<u>1 983 724</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 13	5 500	5 500
		<u>5 500</u>	<u>5 500</u>
Summa anläggningstillgångar		1 957 415	1 989 224
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Betaltjänstkonto HSB Dalarna		227 074	316 822
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		24 950	25 030
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	36 100	14 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	13 150	13 452
		<u>301 274</u>	<u>369 318</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	400 000	400 000
Kassa och bank	Not 18	634	1 000
		<u>634</u>	<u>1 000</u>
Summa omsättningstillgångar		701 908	770 318
Summa tillgångar		2 659 323	2 759 542

OK

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		32 110	32 110
Yttre underhållsfond		442 196	417 196
		<u>474 306</u>	<u>449 306</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		427 854	377 688
Årets resultat		1 784	75 166
		<u>429 637</u>	<u>452 854</u>
Summa eget kapital		903 943	902 160
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	12 350	1 529 898
		<u>12 350</u>	<u>1 529 898</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		1 517 548	19 244
Leverantörsskulder		387	43 503
Fond för inre underhåll		166 087	192 362
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	260	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	58 748	72 375
		<u>1 743 030</u>	<u>327 484</u>
Summa skulder		1 755 380	1 857 382
Summa eget kapital och skulder		2 659 323	2 759 542

94

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	35 655	109 859
Avskrivningar	48 412	42 615
Erhållen ränta	400	782
Erlagd ränta	-34 271	-35 475
Kassaflöde från löpande verksamhet	50 196	117 781
(före förändring av rörelsekapital)		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-21 704	-24 036
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 415 546	11 396
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 444 038	105 141
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-16 603	-105 300
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-44 838
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-16 603	-150 138
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 517 548	-19 244
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 517 548	-19 244
Årets kassaflöde	-90 113	-64 242
Likvida medel vid årets början	717 822	782 063
Likvida medel vid årets slut	627 708	717 822

QH

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med 2014 tillämpar bostadsrättsföreningen årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) vid upprättandet av sina finansiella rapporter.

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande genomsnittliga avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,5%
Inventarier	20,0%

Fordringar samt övriga tillgångar och skulder

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

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

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

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

Statlig inkomstskatt

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

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid senaste taxeringen till 1 720 666 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.

PM

Noter	2018	2017
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	681 576	681 576
Hyror (inkl bortfall)	21 705	122 690
Övriga intäkter	2 777	4 701
	<u>706 058</u>	<u>808 967</u>
Avgiftsbortfall	-268 536	-268 536
Avsatt till inre fond	-15 000	-15 000
	<u>422 522</u>	<u>525 431</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Ägarbonus	965	3 110
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	3 148	0
	<u>4 113</u>	<u>3 110</u>
Not 4 Drift		
Fastighetsskötsel, besiktningar mm	90 465	52 084
Löpande underhåll	5 241	46 140
Taxebundna kostnader:		
El	57 593	60 601
Uppvärmning	88 296	88 124
Vatten	16 695	39 133
Sophämtning	6 472	8 365
Fastighetsavgift/skatt	6 638	6 638
Förvaltningskostnader	40 950	30 017
Övriga driftskostnader	13 742	13 183
	<u>326 092</u>	<u>344 286</u>
Not 5 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial, tele, porto	979	1 354
Juridiska åtgärder, inkasso och förluster	1 337	8 893
Extern revision	7 324	7 500
Övriga externa kostnader	5 475	13 850
	<u>15 115</u>	<u>31 597</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Arvode internrevisor	700	0
	<u>700</u>	<u>0</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	293	0
	<u>293</u>	<u>0</u>
Sociala kostnader	368	184
Summa personalkostnader	1 361	184
Föreningen har inga anställda		
Not 7 Avskrivningar		
Avskrivningar byggnader och ombyggnader	43 928	41 120
Avskrivningar inventarier	4 484	1 495
	<u>48 412</u>	<u>42 615</u>

OK

Noter		2018	2017
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter bank och kortfristiga placeringar	400	782
		<u>400</u>	<u>782</u>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	34 271	35 475
		<u>34 271</u>	<u>35 475</u>

OK

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 955 477	2 850 177
Årets investeringar	0	105 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 955 477	2 955 477
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader och ombyggnader	-1 026 596	-985 476
Årets avskrivningar	-43 928	-41 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 070 524	-1 026 596
Ingående anskaffningsvärde mark	11 500	11 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	11 500	11 500
Bokfört värde	1 896 453	1 940 381
Taxeringsvärde		
Byggnad	1 303 000	1 303 000
Mark	338 000	338 000
Taxeringsvärde totalt	1 641 000	1 641 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	44 838	0
Årets investeringar	0	44 838
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 838	44 838
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 495	0
Årets avskrivningar	-4 484	-1 495
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 979	-1 495
Bokfört värde	38 859	43 343
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets anskaffningar	16 603	0
	16 603	0
Not 13 Långfristiga placeringar		
Andel i HSB Dalarna	500	500
Andel i bostadsrättsförening	5 000	5 000
	5 500	5 500
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	26 395	9 298
Skattefordringar	5 960	4 716
Övriga fordringar	3 745	0
	36 100	14 014
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald fastighetsförsäkring	13 087	13 395
Upplupna ränteintäkter	63	57
	13 150	13 452
Not 17 Kortfristiga placeringar		
Kortfristig placering i HSB Dalarna	400 000	400 000
	400 000	400 000
Not 18 Kassa och Bank		
Handkassa	634	1 000
	634	1 000

PM

Noter	2018-12-31				2017-12-31
Not 19 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 110	0	417 196	377 688	75 166
2017 års vinstdisp enligt stämmobeslut				75 166	-75 166
Avgår avsättning till yttre fond enl. budget			25 000	-25 000	
Årets resultat					1 784
Belopp vid årets slut	32 110	0	442 196	427 854	1 784
Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut		Räntesats	Konv.datum	Kapitalskuld	Kapitalskuld
Stadshypotek	17-22895-131007	2,25%	2019-03-04	1 529 898	1 568 386
				1 529 898	1 568 386
Nästa års amortering beräknas uppgå till				19 244	19 244
Nästa års låneomsättning uppgår till				1 498 304	1 517 153
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 350	31 989
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				76 976	76 976
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl.omsatta lån)				1 433 678	1 472 166
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 21 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				168	0
upplupen arbetsgivaravgift				92	0
				260	0
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupen el				5 898	0
Upplupen värme				12 064	12 064
Förutbetalda hyror och avgifter				31 264	49 980
Upplupna räntekostnader				2 677	3 486
Upplupet revisionsarvode				6 845	6 845
				58 748	72 375
Not 23 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Fastighetsinteckningar				2 972 000	2 972 000

4

Ludvika den 6 / 3 2019



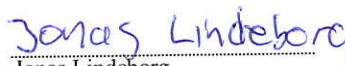
Duro Pavlic



Helena Bååth



Joakim Engström



Jonas Lindeborg



Melina Östby



Rahimi Hanif



Ritva Jaara

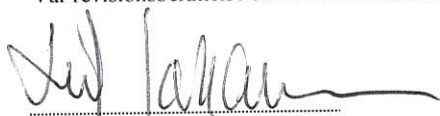


Silvia Jacobsson

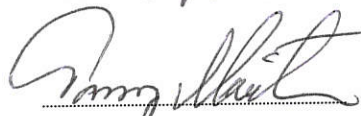


Vincent Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 27/3 2019



Leif Johansson
Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Apparten i Ludvika, org.nr 783800-0052.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apparaten i Ludvika 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. Risker 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 Apparaten för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

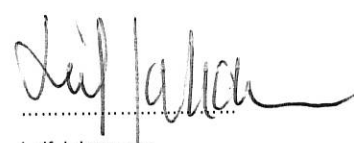
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Ludvika 27/3 2019



Tommy Mårtensson



Leif Johansson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Apparaten i Ludvika



149

KR/KVM

SPARANDE



1513

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



201

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



683

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 149 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1513 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 2%	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 201 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 683 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.