

HSB Bostadsrättsförening Alrik i Borlänge



Org.nr. 782600-0015

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01—2020-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag som har sitt säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Dagny 7. På fastigheten har under åren 1966-67 uppförts 2 hus med adress Hagavägen 1 A-C samt Vasagatan 16 A-C och innehåller 174 lägenheter med bostadsrätter och 1 lokal med hyresrätt samt 66 bilplatser och 58 garageplatser.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
1 rum och kök	34	1 232,5
2 rum och kök	52	3 201,5
3 rum och kök	71	5 256,0
4 rum och kök	17	1 572,5
Totalt bostäder	174	11 262,5
Lokaler	1	18,0

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

Fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Städningen har besörjts av HSB MälarDalarna.

Den stadgeenliga besiktningen har genomförts 13 augusti 2020

Underhållsplanen har upprättats 2015 och uppdaterats år 2020.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2013 med 1,5 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter under 2021. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 539 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten samt kabel- TV och bredband. Bostadsrättsinnehavaren betalar själv sin hushållsel.

Medlemsantal

Under året har 31 (22) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 215 (213). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Även HSB MälarDalarna är medlem i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2020. I stämman deltog 18 (36) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Till stämman:

Lars G Eriksson	ordförande	2022
Henrik Modin	vice ordförande	2022
Inger Ryberg	sekreterare	2021
Mats Norborg	ledamot	2021
Simon Måg	ledamot	2021
Susanne Elfsberg	ledamot	2022

Emma Thelander utsedd av HSB MälarDalarna

Styrelsen har under året hållit 13 (12) sammanträden. 

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars G Eriksson, Henrik Modin, Mats Norborg samt Inger Ryberg, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Ann-Sofi Thenander och Per Andersson, med Ann-Sofi Thenander som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit HSB MälarDalarna med Diana Ärleborn som förvaltare.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Lars G Eriksson med Henrik Modin som suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historik

År	Åtgärd
1995	Badrumsrenovering.
2001	Balkonger.
2004	Fönsterbyten.
2005	Entrédörrar.
2011	Fasadrenovering Fjärrvärmeanläggning
2012	Ombyggnad av undercentral och temperaturgivare i varje lägenhet Miljöstation ombyggd till molok
2013	Värmeåtervinning i ventilation. Fläktbyten. Tilläggsisolering av vind.
2014	Postboxar. Motorvärmarruttag till bilplatser. Reparation av vägg vid garagedfart.
2015	Spolning av stammar. Byte av lägenhetsdörrar.
2016	8 nya parkeringsplatser.
2017	Hissbyte.
2018	Utbyte av kantsten på gården.
2019	Byte av passagesystem samt tvättbokningssystem Åtgärder avloppsstammar samt påbörjad relining för total kostnad omkring 7,5 Mkr

Årets underhåll 2020

Fortsatt relining
Renovering tvättstugor Vasagatan 16
Byte belysning innergården

Planerat underhåll

Pågående relining fortsätter
Renovering tvättstugor Hagavägen 1 *ee*

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	6 554	6 541	3 534	7 104	6 482
Resultat efter finansiella poster tkr	420	880	-386	2 261	1 534
Avgiftsnivå kr/kvm	539	539	539	539	539
Yttre fond kr/kvm	447	514	456	517	484
Lån kr/kvm	2 200	2 268	1 590	1 637	1 685
Soliditet %	40%	39%	44%	44%	39%
Likviditet i %	279%	348%	141%	144%	177%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,23%	1,26%	1,49%	1,74%	1,95%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	578 960	66 740	5 798 569	9 829 985	879 936
Omföring av årets resultat enl årsstämma				879 936	-879 936
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut (inkl lokaler)			-904 049	904 049	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan (inkl lokaler)			144 000	-144 000	
Årets resultat					420 138
Belopp vid årets slut	578 960	66 740	5 038 520	11 469 970	420 138

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	10 709 921
Disponerat ur UH-fonden	904 049
Avsatt till UH-fonden	- 144 000
Årets resultat	420 138
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	11 890 108

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	11 890 108
-------------------------	------------

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 180 187 kr,
se resultaträkningen.

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

cc

**HSB Brf Alrik i Borlänge**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
------------------------	--	----------------------------------	----------------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	6 554 459	6 541 092
Summa rörelseintäkter		6 554 459	6 541 092

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-3 749 285	-4 181 219
Planerat underhåll	Not 4	-904 049	-74 750
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-197 738	-173 927
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-974 202	-948 480
Summa rörelsekostnader		-5 825 273	-5 378 376

Rörelseresultat**729 185 1 162 716****Finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-309 047	-282 781
Summa finansiella poster		-309 047	-282 781

Årets resultat**420 138 879 936****Tilläggsupplysningar till resultaträkningen**

Avsättning underhållsfond	-144 000	-350 000
Disposition underhållsfond	904 049	74 750
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	760 049	-275 250

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond**1 180 187 604 686**

cc

**HSB Brf Alrik i Borlänge****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	31 165 433	32 023 723
Mark	Not 9	1 121 738	1 121 738
Markanläggningar	Not 10	566 113	635 094
Inventarier	Not 11	93 187	140 118
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	3 665 211	1 999 527
		<u>36 611 682</u>	<u>35 920 200</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

36 612 182 35 920 700**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	50	10 354
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		7 621 198	8 327 483
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	12 648	31 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>158 407</u>	<u>141 072</u>
		<u>7 792 302</u>	<u>8 510 778</u>

Kassa och bank

Not 16 4 271 5 521

Summa omsättningstillgångar

7 796 573 8 516 299**Summa tillgångar****44 408 756** **44 437 000** DC

**HSB Brf Alrik i Borlänge****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 17

Bundet eget kapital

Insatser

578 960

578 960

Upplåtelseavgifter

66 740

66 740

Underhållsfond

5 038 520

5 798 569

5 684 220

6 444 269

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

11 469 970

9 829 985

Årets resultat

420 138

879 936

11 890 108

10 709 921

Summa eget kapital

17 574 328

17 154 190

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 18

20 955 284

24 835 087

20 955 284

24 835 087

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 19

3 857 303

749 616

Leverantörsskulder

667 201

221 419

Aktuell skatteskuld

48 393

70 347

Fond för inre underhåll

220 926

250 380

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

74 951

65 095

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

1 010 370

1 090 866

5 879 144

2 447 723

Summa skulder

26 834 428

27 282 810

Summa eget kapital och skulder**44 408 756****44 437 000**

**HSB Brf Alrik i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	420 138	879 936
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	974 202	948 480
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 394 340</u>	<u>1 828 416</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	12 190	3 652
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>323 734</u>	<u>492 638</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 730 264</u>	<u>2 324 706</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 665 684	-2 735 963
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 665 684</u>	<u>-2 735 963</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-772 116	6 347 884
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-772 116</u>	<u>6 347 884</u>
Årets kassaflöde	-707 536	5 936 627
Likvida medel vid årets början	8 333 004	2 396 377
Likvida medel vid årets slut	7 625 469	8 333 004

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

**HSB Brf Alrik 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).

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 viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2 %

Markanläggningar 6,3%

Inventarier 5-20 %

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.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 110.665 kr

Övrigt

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

cc

**HSB Brf Alrik i Borlänge**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 067 920	6 067 920
	Hyror	381 688	380 608
	Övriga avgifter	2 150	28 150
	Övriga intäkter	111 669	72 132
	Bruttoomsättning	6 563 427	6 548 810
	Hyresbortfall	-8 968	-7 718
		6 554 459	6 541 092
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	641 816	751 613
	Reparationer	196 520	430 364
	El	517 443	528 851
	Uppvärmning	325 528	384 670
	Vatten	406 951	370 998
	Sophämtning	210 877	204 883
	Övriga avgifter	553 589	509 118
	Förvaltningskostnader	603 569	506 293
	Fastighetsavgift	206 682	279 930
	Övriga driftskostnader	86 310	214 498
		3 749 285	4 181 219
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll gemensamma utrymmen	0	6 252
	Underhåll markytor	0	8 236
	Underhåll enligt plan	904 049	60 262
		904 049	74 750
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	155 164	138 438
	Övriga arvoden	975	3 188
	Revisorsarvode	5 000	0
	Sociala kostnader	36 599	32 302
		197 738	173 927
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	858 290	832 567
	Markanläggningar	68 981	68 982
	Inventarier	46 931	46 931
		974 202	948 480
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	308 886	282 537
	Övriga finansiella kostnader	161	244
		309 047	282 781

cc

HSB Brf Alrik i Borlänge

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	43 832 366	43 060 666
Årets nyanskaffning	0	771 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 832 366	43 832 366
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 808 643	-10 976 076
Årets avskrivningar	-858 290	-832 567
Utgående avskrivningar	-12 666 933	-11 808 643
Bokfört värde	31 165 433	32 023 723
Taxeringsvärde för Alrik i Borlänge, Dagny 7. Värdeår 1967.		
Byggnad - bostäder hyreshus	68 000 000	68 000 000
Byggnad - lokaler	853 000	853 000
	68 853 000	68 853 000
Mark - bostäder hyreshus	22 200 000	22 200 000
Mark - lokaler	80 000	80 000
	22 280 000	22 280 000
Taxeringsvärde totalt	91 133 000	91 133 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 121 738	1 121 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 121 738	1 121 738
Bokfört värde	1 121 738	1 121 738
Not 10 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 098 814	1 098 814
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 098 814	1 098 814
Ingående ackumulerade avskrivningar	-463 720	-394 738
Årets avskrivningar	-68 981	-68 982
Utgående avskrivningar	-532 701	-463 720
Bokfört värde	566 113	635 094
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	334 498	334 498
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 498	334 498
Ingående avskrivningar	-194 380	-147 449
Årets avskrivningar	-46 931	-46 931
Utgående avskrivningar	-241 311	-194 380
Bokfört värde	93 187	140 118
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 999 527	35 264
Årets investeringar	1 665 684	1 964 263
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 665 211	1 999 527
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

cc

**HSB Brf Alrik i Borlänge**

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 14	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	50	10 354			
		50	10 354			
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	12 648	31 869			
		12 648	31 869			
Not 16	Kassa och bank					
	Bankkonto	4 271	5 521			
		4 271	5 521			
Not 17	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	66 740	578 960	5 798 569	9 829 985	879 936
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				879 936	-879 936
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-904 049	904 049	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			144 000	-144 000	
	Årets resultat					420 138
	Belopp vid årets slut	66 740	578 960	5 038 520	11 469 970	420 138
Not 18	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	861133	1,53%	2022-06-30	3 710 000	40 000
	Stadshypotek AB	872238	1,55%	2021-09-01	3 118 811	33 624
	Stadshypotek AB	953557	1,51%	2022-12-01	5 536 276	56 492
	Stadshypotek AB	988944	1,50%	2023-06-30	525 000	412 000
	Swedbank	2858531961	0,82%	2024-08-23	1 487 500	30 000
	Swedbank	2858599422	0,82%	2024-08-23	3 595 000	60 000
	Swedbank	2951828926	1,04%	2028-08-25	3 900 000	80 000
	Swedbank	2951828967	0,94%	2026-08-25	2 940 000	60 000
					24 812 587	772 116
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				20 955 284	
	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					20 952 007
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				27 392 500	27 392 500
	Summa ställda säkerheter				27 392 500	27 392 500
Not 19	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				772 116	749 616
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 085 187	0
					3 857 303	749 616
Not 20	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				27 343	25 502
	Källskatt				44 392	39 593
	Övriga kortfristiga skulder				3 216	0
					74 951	65 095
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				553 379	509 329
	Upplupna räntekostnader				26 711	37 978
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				430 280	543 559
					1 010 370	1 090 866

RC



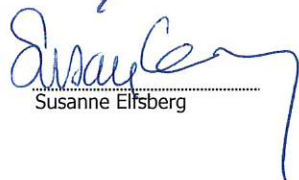
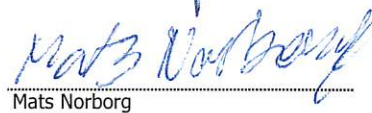
HSB Brf Alrik i Borlänge

Noter

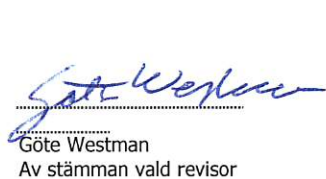
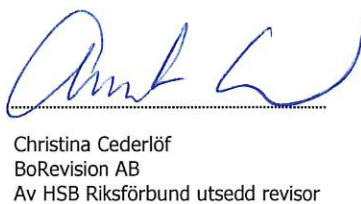
2020-12-31

2019-12-31

Borlänge, 2021-04-25


Lars G Eriksson
Henrik Modin
Inger Ryberg
Susanne Ellsberg
Simon Måg
Mats Norberg
Emma Thelander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-27


Göte Westman
Av stämman vald revisor
Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Alrik, org.nr. 782600-0015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alrik i Borlänge för år 2020.

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 2020 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Alrik i Borlänge för år 2020 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.

Borlänge den 27/4 2021

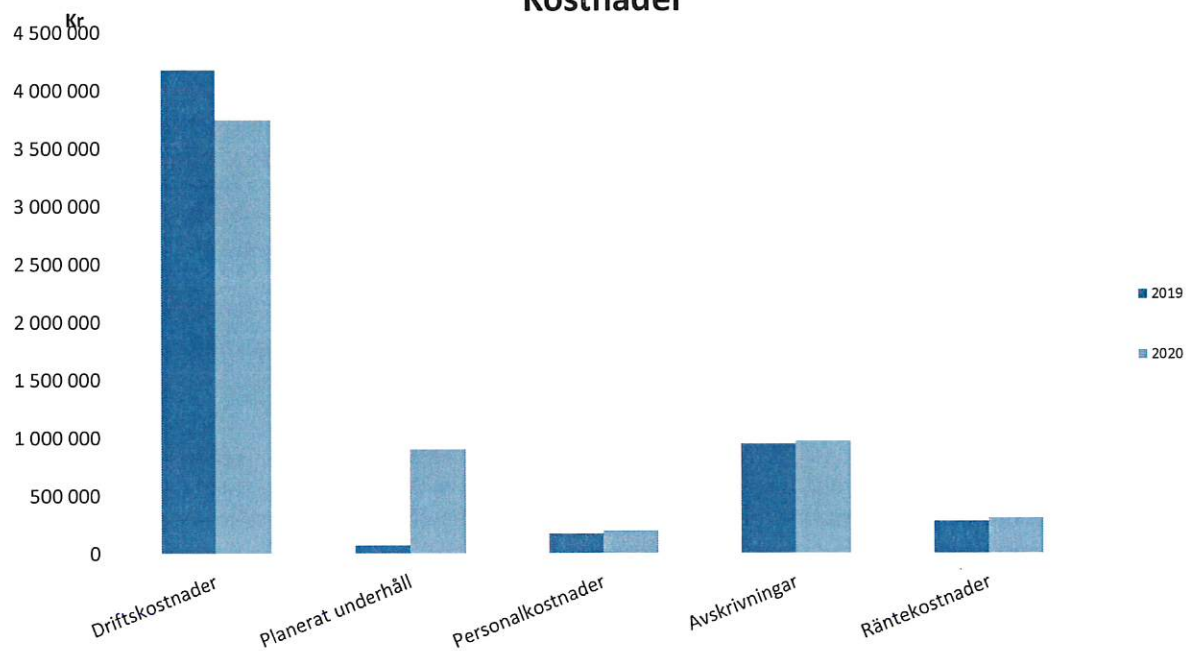
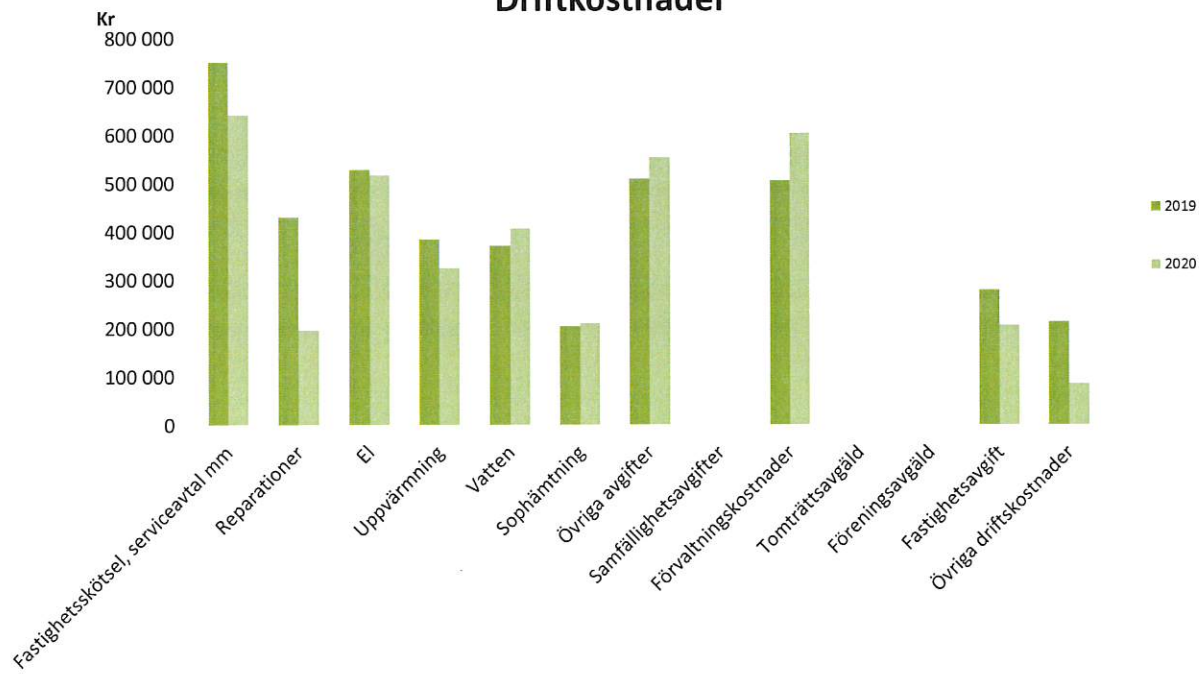


Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

**HSB Brf Alrik i Borlänge****Kostnader****Driftkostnader**



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Alrik i Borlänge



202

KR/KVM

SPARANDE



2184

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



110

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



539

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 202 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 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 2184 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 4%	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 210 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 539 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 resultat-dispositionen genom uttag ur yttre fond.

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

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

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