



HSB Bostadsrättsförening Kvartetten i Borlänge



Org.nr. 782600-3506

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 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 Orkestern 2. På fastigheten har under 1974 uppförts 8 hus med adress Musikanten 5-19 och innehåller 136 lägenheter med bostadsrätter samt 88 bilplatser och 46 garage.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	24	912,0
2 rum och kök	40	2 508,0
3 rum och kök	72	5 436,0
	136	8 856,0

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

Fastighetsskötseln har utförts av en heltidsanställd vaktmästare.

Städning och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen den 13 maj 2020.

Underhållsplanen är reviderad 2020.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna sänktes senast 1 januari 2019 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade avgifter för 2021. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 600 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV. Bostadsrättsinnehavaren betalar dock sin hushållsel och bredband själv.

Medlemsantal

Under året har 15 (14) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 159 (164). 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 17 juni 2020. I stämman deltog 41 (25) medlemmar, varav 12 var närvarande på plats och 29 deltog genom poströstning.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning: Till stämman

Ulla Wennersten	ordförande	2021
Maria Lindholm	sekreterare	2021
Olle Holmberg	ledamot	2021
Christina Ellefsen	ledamot (studieorganisatör)	2021
Marie Holmström	ledamot	2021

Lars Arktedius utsedd av HSB MälarDalarna

Styrelsen har under året hållit 11 (12) sammanträden samt 3 (2) gemensamt med HSB Brf Orkestern.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulla Wennersten, Christina Ellefsen, Marie Holmström och Maria Lindholm att två tillsammans teckna bostadsföreningens firma. 

Revisorer

Revisorer har varit Rolf Eriksson vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Ingen valberedning har utsetts.

Studie- och fritidsansvarig

Christina Ellefsen har varit studieansvarig.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Ulla Wennersten med Marie Holmström som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historik, underhåll

År	Åtgärd
1998	Byte fönster
2000-2001	Bredbandsinstallation
2002	Byte garageportar
2005	Ny värmeväxlare
2008	Byte yttertak sam OVK-besiktning
2009	Nybyggnad garage efter brand
2010	Justerat värmesystemet, Bytt och rensat brunnar i kulvertarna Ny belysning i trapphus
2012	Nya trappor hus 11, Lekparken borttagen och ersatt med uteplats
2013	Balkongrenovering med el och belysning, singel vid gavlar och långsidor, nya parken anlagd: buskar, träd, gångvägar och el. Ny sandlåda i lekparken
2015	Kvartershuset upprustas på grund av vattenskada. Träd- och buskplantering.
2016	2 st nya garage, tidigare cykelrum 1st parkering Kvartershuset har upprustats på grund av vattenskada och färdigställs 2017. En ny gräsklippare inköpt under året Säkerhetsdörrar
2017	Cykelparkeringshus
2018	6 p-platser
2019	Renovering köket i kvartershuset

Aktiviteter

- Loppis

Årets underhåll 2020

- Torktumlare
- Kulvertar

Planerat underhåll 2021

- Taggsystem och porttelefon 

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	5 601	5 532	5 618	5 628	5 616
Resultat efter finansiella poster tkr	484	1 036	873	591	948
Avgiftsnivå kr/kvm	600	600	611	612	612
Yttre fond kr/kvm	437	465	417	396	434
Lån kr/kvm	1 421	1 483	1 440	1 497	1 555
Soliditet %	49%	48%	46%	43%	41%
Likviditet i %	48%	200%	150%	114%	180%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,01%	0,96%	0,85%	0,98%	1,83%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	333 900	4 121 153	8 813 115	1 036 211
Omföring av årets resultat enl årsstämma			1 036 211	-1 036 211
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-474 601	474 601	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		178 000	-178 000	
Årets resultat				484 331
Belopp vid årets slut	333 900	3 824 552	10 145 927	484 331

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	9 849 325
Disponerat ur UH-fonden	474 601
Avsatt till UH-fonden	- 178 000
Årets resultat	<u>484 331</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	10 630 258

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	10 630 258
-------------------------	------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 824 552 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 780 932 kr,
se resultaträkningen.

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

cc

**HSB Brf Kvartetten i Borlänge**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 601 450	5 532 251
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	164 870	222 562
Summa rörelseintäkter		5 766 320	5 754 813
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 177 379	-2 962 964
Planerat underhåll	Not 5	-474 601	-230 713
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-870 871	-787 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-629 339	-609 711
Summa rörelsekostnader		-5 152 190	-4 590 836
Rörelseresultat		614 130	1 163 978
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	807	1 100
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-130 606	-128 867
Summa finansiella poster		-129 799	-127 767
Årets resultat		484 331	1 036 211
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-178 000	-400 000
Disposition underhållsfond		474 601	230 713
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		296 601	-169 287
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		780 932	866 924

De

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

Byggnader	Not 10	27 789 032	23 686 815
Mark	Not 11	433 000	433 000
Markanläggningar	Not 12	126 618	130 703
Inventarier	Not 13	103 417	120 417
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	315 217	0
		<u>28 767 285</u>	<u>24 370 936</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 15	500	587
		<u>500</u>	<u>587</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>28 767 785</u>	<u>24 371 523</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	142 919	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 130 982	3 268 144
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	263 709	308 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>238 038</u>	<u>465 512</u>
		<u>1 775 648</u>	<u>4 042 421</u>

Kortfristiga placeringar	Not 18	0	1 100 000
--------------------------	--------	---	-----------

Kassa och bank	Not 19	2 179	11 299
----------------	--------	-------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 777 827</u>	<u>5 153 720</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

30 545 611	29 525 243
-------------------	-------------------

cc

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

Not 20

Bundet eget kapital

Insatser

333 900

333 900

Underhållsfond

3 824 552

4 121 153

4 158 452

4 455 053

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

10 145 927

8 813 115

Årets resultat

484 331

1 036 211

10 630 258

9 849 325

Summa eget kapital

14 788 710

14 304 378

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 21

8 087 044

5 390 425

8 087 044

5 390 425

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 22

4 500 800

7 746 219

Leverantörsskulder

772 549

235 731

Fond för inre underhåll

1 015 272

956 936

Övriga kortfristiga skulder

Not 23

219 023

192 678

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 24

1 162 213

698 875

7 669 857

9 830 439

Summa skulder

15 756 901

15 220 864

Summa eget kapital och skulder**30 545 611****29 525 243**

**HSB Brf Kvartetten i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	484 331	1 036 211
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	629 339	609 711
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 113 670	1 645 922
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	129 612	-189 158
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 084 837	-125 568
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 328 119	1 331 196
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 025 688	3 731
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 025 688	3 731
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-548 800	-498 800
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	87	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-548 713	-498 800
Årets kassaflöde	-3 246 282	836 127
Likvida medel vid årets början	4 379 442	3 543 316
Likvida medel vid årets slut	1 133 161	4 379 442

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

cc

**HSB Brf Kvartetten 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 viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,5 %

Markanläggningar 2 %

Inventarier 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

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 5 986 015 kr.

Övrigt

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

**HSB Brf Kvartetten i Borlänge**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 311 284	5 304 618
	Hyrer	376 914	368 598
	Övriga avgifter	1 700	0
	Övriga intäkter	67 609	15 947
	Bruttoomsättning	5 757 507	5 689 163
	Hyresbortfall	-20 060	-20 915
	Avsatt till inre fond	-135 997	-135 997
		5 601 450	5 532 251
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Fakturerat Orkestern för delade kostnader	145 022	221 870
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	19 848	0
	Övriga rörelseintäkter	0	692
		164 870	222 562
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	164 516	120 715
	Reparationer	266 962	287 329
	El	224 924	211 677
	Uppvärmning	858 260	886 138
	Vatten	319 082	302 901
	Sophämtning	280 139	212 588
	Övriga avgifter	324 763	385 511
	Förvaltningskostnader	269 109	220 422
	Fastighetsavgift	162 330	162 330
	Övriga driftskostnader	307 294	173 353
		3 177 379	2 962 964
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll lokaler	22 613	169 981
	Underhåll gemensamma utrymmen	67 625	0
	Underhåll markytor	59 165	0
	Underhåll enligt plan	325 198	60 732
		474 601	230 713
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	43 000	30 500
	Styrelsemöte	30 813	35 168
	Vicevärdsarvode	8 000	0
	Övriga arvoden	3 980	0
	Revisorsarvode	3 500	0
	Sociala kostnader	13 217	4 117
		102 510	69 785
	Övriga		
	Löner och ersättningar	417 566	427 220
	Sociala kostnader	148 031	134 233
	Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 213	7 134
	Förändring semesterlöneskuld	23 915	6 533
	Löneskatt	4 247	372
	Uttagsskatt	151 064	124 500
	Pensionskostnader och förpliktelser	16 325	17 672
		768 361	717 663
		870 871	787 448

Föreningen har haft en anställd under året.

cc

**HSB Brf Kvartetten i Borlänge**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	608 254	588 626
	Markanläggningar	4 085	4 085
	Inventarier	17 000	17 000
		629 339	609 711
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	807	1 100
		807	1 100
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	130 066	128 507
	Övriga finansiella kostnader	540	360
		130 606	128 867

cc

**HSB Brf Kvartetten i Borlänge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	34 144 384	34 144 384
Årets nyanskaffning	4 710 471	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 854 855	34 144 384
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 457 569	-9 868 943
Årets avskrivningar	-608 254	-588 626
Utgående avskrivningar	-11 065 823	-10 457 569
Bokfört värde	27 789 032	23 686 815
Taxeringsvärde för Orkestern 2 i Borlänge. Värdeår 1974.		
Byggnad	39 651 000	39 651 000
Mark	11 302 000	11 302 000
Taxeringsvärde totalt	50 953 000	50 953 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	433 000	433 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	433 000	433 000
Bokfört värde	433 000	433 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	204 232	204 232
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 232	204 232
Ingående ackumulerade avskrivningar	-73 529	-69 444
Årets avskrivningar	-4 085	-4 085
Utgående avskrivningar	-77 614	-73 529
Bokfört värde	126 618	130 703
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	310 000	310 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	310 000	310 000
Ingående avskrivningar	-189 583	-172 583
Årets avskrivningar	-17 000	-17 000
Utgående avskrivningar	-206 583	-189 583
Bokfört värde	103 417	120 417
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	3 731
Årets investeringar	315 217	0
Omklassificeringar	0	-3 731
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	315 217	0
Not 15 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	587
	500	587

**HSB Brf Kvartetten i Borlänge**

Noter

2020-12-312019-12-31

Not 16

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

142 9190

142 9190

Not 17

Övriga kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran

Skattekonto

100 977100 977

162 732207 789

263 709308 766

Not 18

Kortfristiga placeringar

HSB Mälardalarna, specialinlåning.

01 100 000

01 100 000

Not 19

Kassa och bank

Handkassa

2 17911 299

2 17911 299

Not 20

Eget kapital

Uppl. avgifterInsatserUnderh.-fondBalanserat resultatÅrets resultat

Belopp vid årets ingång

0333 9004 121 1538 813 1151 036 211

Omföring av årets resultat enligt årsstämma

1 036 211-1 036 211

Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut

-474 601474 601

Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan

178 000-178 000

Årets resultat

484 331

Belopp vid årets slut

0333 9003 824 55210 145 927484 331

Not 21

Långfristiga skulder till kreditinstitut

LåneinstitutLånenummerRäntaKonv.datumBeloppNästa års amortering

Swedbank

2850135340

1,11%

2027-08-25

3 196 619

250 000

Swedbank

2850135357

0,87%

2021-03-26

4 050 800

98 800

Swedbank

2851969762

0,88%

2022-09-23

5 340 425

200 000

12 587 844548 800

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

8 087 044

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

9 843 844

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar

varav frigjorda

17 170 30017 170 300

Summa ställda säkerheter

17 170 30017 170 300

Not 22

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

548 800498 800

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)

3 952 0007 247 419

4 500 8007 746 219

Not 23

Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter

Källskatt

Övriga kortfristiga skulder

39 28420 787

35 38132 284

144 358139 607

219 023192 678

Not 24

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

Upplupna räntekostnader

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

469 271432 574

11 08027 036

681 862239 265

1 162 213698 875

OC



HSB Brf Kvartetten i Borlänge

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Borlänge, 2021-05-25


Ulla Wennersten


Maria Lindholm


Christina Ellén


Marie Holmström


Olle Holmberg


Lars Arktedus

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-02


Rolf Eriksson
Av stämman vald revisor


Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvartetten i Borlänge, org.nr. 782600-3506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvartetten 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 *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

cc

- 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 Kvartetten 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 216 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



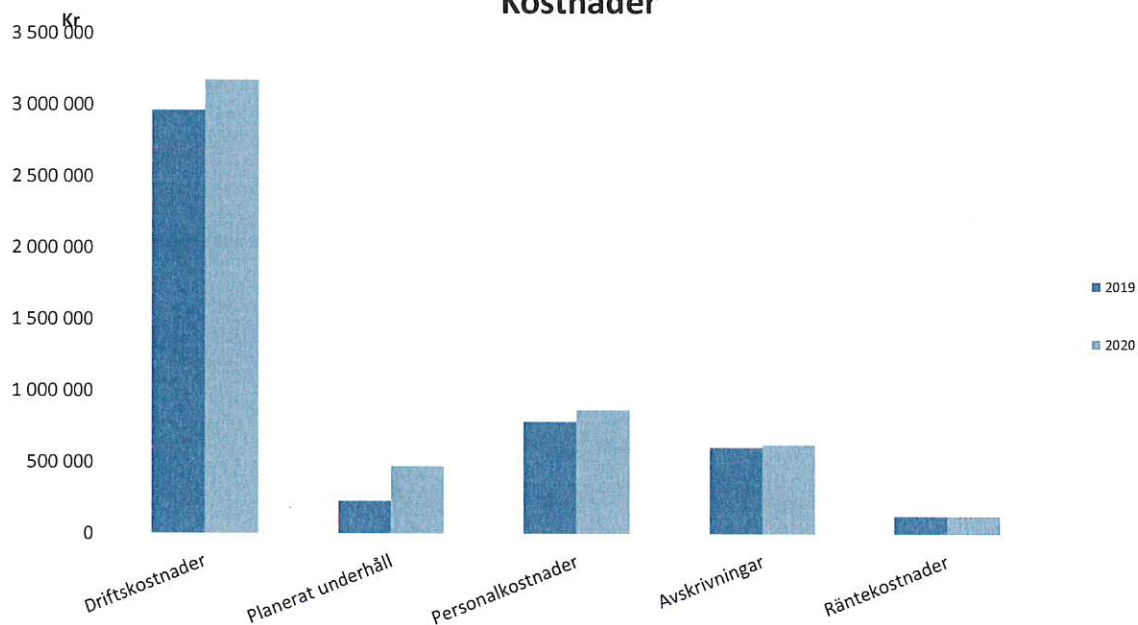
Rolf Eriksson

Av föreningen vald revisor

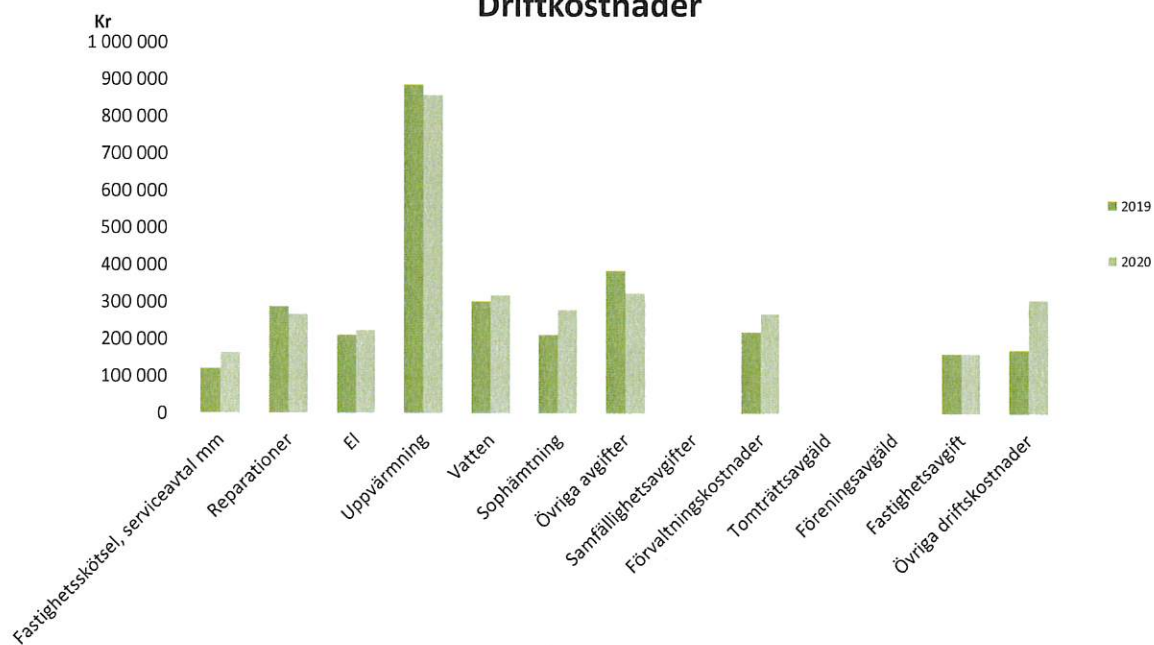


HSB Brf Kvartetten i Borlänge

Kostnader



Driftskostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Kvartetten i Borlänge



179
KR/KVM
SPARANDE



1421
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2%
RÄNTEKÄNSLIGHET



158
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



600
KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÅRDEN/SKALA
	Sparande 179 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 1421 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 158 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 Årsavgift 600 kr/kvm	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 600 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.