



HSB Bostadsrättsförening Lisselhagen i Borlänge



Org.nr. 782600-1807

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 fastigheterna Lisselhagen 1 och Tångringen 1. På fastigheten har under 1959 uppförts 5 hus med adress Industrigatan 26-28 samt Tångringsgatan 2-24 och innehåller 111 lägenheter med bostadsrätter samt 2 lokaler med hyresrätt, 55 bilplatser och 39 garage.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	15	667,5
2 rum och kök	54	3 240,0
3 rum och kök	34	2 469,0
4 rum och kök	8	727,0
Bostäder	111	7 103,5
Lokaler	2	641,0

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.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen den 23 november 2020.

Underhållsplanen är uppdaterad i juni 2020.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2014 med 3 %.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat oförändrade årsavgifter 2021.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 528 kr/m².

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 134 (fg år 133). HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

Under året har 13 (fg år 13) lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni genom postomröstning. I stämman deltog 18 (fg år 13) medlemmar, varav 6 deltog fysiskt och 12 via postomröstning.

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

Lars Gustafsson	ordförande	Vald tom årsstämman 2021
Niklas Kiesbye	vice ordförande	2021
Göran Herrdin	sekreterare	2021
Linda Söderstad	ledamot	2022
Benjamin Byström	utsedd av HSB Mälardalarna	

Styrelsen har under året hållit 8 (fg år 11) sammanträden. cc

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Gustafsson, Niklas Kiesbye, Carina Jacobsen och Göran Herrdin, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Thomas Lindvall och Ulf Hedström med Thomas Lindvall som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit HSB Mälardalarna.

Studie- och fritidsansvarig

Linda Söderstad har varit studieansvarig.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Representant till HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Lars Gustafsson med Niklas Kiesbye som suppleant.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret


Årets underhåll

- Byte av lampor i källarplan och trapphus
- Ny tvättmaskin
- Asfalteringsarbeten

Historik, underhåll (årtal och åtgärd)

2008	Byte fönster
2009-2010	Stamreovering
2011	Nya lägenhetsdörrar, passagesystem, postdistribution och låssystem.
2012	Dränering, stamreovering samlingsledningar.
2013	Fönsteråtgärder påbörjades
2014	Färdigställande fönsteråtgärder
2014	Ny belysning i entréer
2015	Nytt styrsystem i fjärrvärmecentral
2016	Ny kulvert under Industrigatan
2017	Ny värmeväxlare och nya reglerventiler i fjärrvärmecentral
2018	Ny lågenergi torkutrustning i tvättstugor
2018	Nya garageportar
2019	Byte av fläktaggregat
2019	Energideklaration

Planerat underhåll

- Byte fläktaggregat
- OVK-besiktning
- Byte motorvärmearruttag/laddstolpar
- Värmeanläggning/termostatventiler
- Underhåll fasader
- Målning 

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta, yttre fond
och lån baseras på total yta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	4 078	4 053	4 067	4 067	3 954
Resultat efter finansiella poster tkr	328	377	278	245	781
Avgiftsnivå kr/kvm	528	528	528	528	528
Yttre fond kr/kvm	805	847	930	953	983
Lån kr/kvm	659	687	779	793	823
Soliditet %	65%	64%	62%	60%	59%
Likviditet i %	290%	274%	223%	250%	217%
Genomsnittlig skuldränta i %	1%	1%	1%	1%	1%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	483 835	6 560 447	3 980 451	377 395
Omföring av årets resultat enl årsstämma			377 395	-377 395
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-397 411	397 411	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		68 000	-68 000	
Årets resultat				327 681
Belopp vid årets slut	483 835	6 231 036	4 687 257	327 681

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	4 357 846
Disponerat ur UH-fonden	397 411
Avsatt till UH-fonden	- 68 000
Årets resultat	327 681
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	5 014 938

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	5 014 938
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 6 231 036 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 657 092 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Lisselhagen i Borlänge**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 078 164	4 053 396
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	17 290	0
Summa rörelseintäkter		4 095 454	4 053 396
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 841 328	-2 860 071
Planerat underhåll	Not 5	-397 411	-297 734
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-110 770	-105 155
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-344 024	-344 026
Summa rörelsekostnader		-3 693 533	-3 606 986
Rörelseresultat		401 921	446 410
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-74 256	-69 015
Summa finansiella poster		-74 240	-69 015
Årets resultat		327 681	377 395
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-68 000	-250 000
Disposition underhållsfond		397 411	297 734
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		329 411	47 734
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		657 092	425 129

cc

**HSB Brf Lisselhagen i Borlänge**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 13 318 340	13 662 364
Mark	Not 11 494 000	494 000
	<u>13 812 340</u>	<u>14 156 364</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>13 812 840</u>	<u>14 156 864</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13 638	641
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	4 084 629	3 530 018
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14 12 922	12 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>183 063</u>	<u>148 416</u>
	<u>4 281 252</u>	<u>3 691 997</u>
Kassa och bank	Not 15 1 541	1 541
Summa omsättningstillgångar	<u>4 282 793</u>	<u>3 693 538</u>
Summa tillgångar	<u>18 095 632</u>	<u>17 850 401</u>

cc

**HSB Brf Lisselhagen i Borlänge**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	483 835	483 835
Underhållsfond	6 231 036	6 560 447
	<u>6 714 871</u>	<u>7 044 282</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 687 257	3 980 451
Årets resultat	327 681	377 395
	<u>5 014 938</u>	<u>4 357 846</u>
Summa eget kapital	<u>11 729 809</u>	<u>11 402 128</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
	<u>0</u>	<u>4 450 000</u>
	0	4 450 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
Leverantörsskulder	5 102 500	867 500
Aktuell skatteskuld	273 378	123 616
Fond för inre underhåll	61 902	33 919
Övriga kortfristiga skulder	390 318	429 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
	Not 20	
	<u>66 435</u>	<u>58 417</u>
	<u>471 290</u>	<u>485 173</u>
	<u>6 365 824</u>	<u>1 998 273</u>
Summa skulder	<u>6 365 824</u>	<u>6 448 273</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>18 095 632</u>	<u>17 850 401</u>

cc

**HSB Brf Lisselhagen i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	327 681	377 395
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	344 024	344 026
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>671 705</u>	<u>721 421</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 644	-16 171
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>132 550</u>	<u>-214 548</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	769 611	490 702
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-215 000</u>	<u>-215 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-215 000	-215 000
Årets kassaflöde	554 611	275 702
Likvida medel vid årets början	3 531 559	3 255 857
Likvida medel vid årets slut	4 086 170	3 531 559

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

cc



HSB Brf Lisselbogen 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 %

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.

Övrigt

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

cc

**HSB Brf Lisselhagen i Borlänge**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 747 576	3 747 576
Hyror	311 574	310 350
Övriga avgifter	1 600	0
Övriga intäkter	69 954	46 669
Bruttoomsättning	<u>4 130 704</u>	<u>4 104 595</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-4
Hyesbortfall	-52 540	-51 195
	4 078 164	4 053 396
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	17 290	0
	17 290	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	826 766	832 403
Reparationer	121 025	121 528
El	95 054	118 568
Uppvärmning	511 810	558 395
Vatten	251 059	218 605
Sophämtning	108 299	106 407
Övriga avgifter	369 478	224 483
Förvaltningskostnader	320 012	306 354
Fastighetsavgift	168 479	162 707
Övriga driftskostnader	69 346	210 621
	2 841 328	2 860 071
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	0	18 500
Underhåll installationer	345 858	131 984
Underhåll huskropp utvändigt	0	61 250
Underhåll markytor	51 553	86 000
	397 411	297 734
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	52 400	56 813
Övriga arvoden	27 600	20 325
Revisorsarvode	5 000	5 000
Ersättning telefoni	3 000	0
Sociala kostnader	22 770	23 017
	110 770	105 155
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	344 024	344 026
	344 024	344 026
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	16	0
	16	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	73 856	68 697
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	18
Övriga finansiella kostnader	400	300
	74 256	69 015

oc

**HSB Brf Lisselhagen i Borlänge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	22 211 294	22 211 294
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 211 294	22 211 294
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 548 930	-8 204 904
Årets avskrivningar	-344 024	-344 026
Utgående avskrivningar	-8 892 954	-8 548 930
Bokfört värde	13 318 340	13 662 364
Taxeringsvärde för Lisselhagen 1 mfl i Borlänge kommun. Värdeår 1959.		
Byggnad - bostäder hyreshus	41 000 000	41 000 000
Byggnad - lokaler	750 000	750 000
	41 750 000	41 750 000
Mark - bostäder hyreshus	12 800 000	12 800 000
Mark - lokaler	236 000	236 000
	13 036 000	13 036 000
Taxeringsvärde totalt	54 786 000	54 786 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	494 000	494 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	494 000	494 000
Bokfört värde	494 000	494 000
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

ce



HSB Brf Lisselhagen i Borlänge

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	638	641			
	638	641			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	12 922	12 922			
	12 922	12 922			
Not 15 Kassa och bank					
Handkassa	1 541	1 541			
	1 541	1 541			
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	483 835	6 560 447	3 980 451	377 395	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			377 395	-377 395	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-397 411	397 411		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		68 000	-68 000		
Årets resultat				327 681	
Belopp vid årets slut	483 835	6 231 036	4 687 257	327 681	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
SE-Banken Bolån	37120359	1,20%	2021-01-28	4 450 000	200 000
SE-Banken Bolån	37640948	1,28%	2021-12-28	652 500	15 000
				5 102 500	215 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0	
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					4 027 500
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				7 500 000	7 500 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				7 500 000	7 500 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				215 000	215 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 887 500	652 500
				5 102 500	867 500
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				22 774	20 389
Källskatt				41 500	38 028
Övriga kortfristiga skulder				2 161	0
				66 435	58 417
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				318 362	332 660
Upplupna räntekostnader				10 273	10 499
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				142 655	142 014
				471 290	485 173

cc



HSB Brf Lisselhagen i Borlänge

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Borlänge, 2021-04-21


Lars Gustafsson



Göran Herrdin


Benjamin Byström


Linda Söderstad


Niklas Kiesbye

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-30


Thomas Lindvall

Av stämman vald revisor


Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lisselhagen i Borlänge, org.nr. 782600-1807

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lisselhagen 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. 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lisselhagen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 30/14 2021



Christina Cederöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

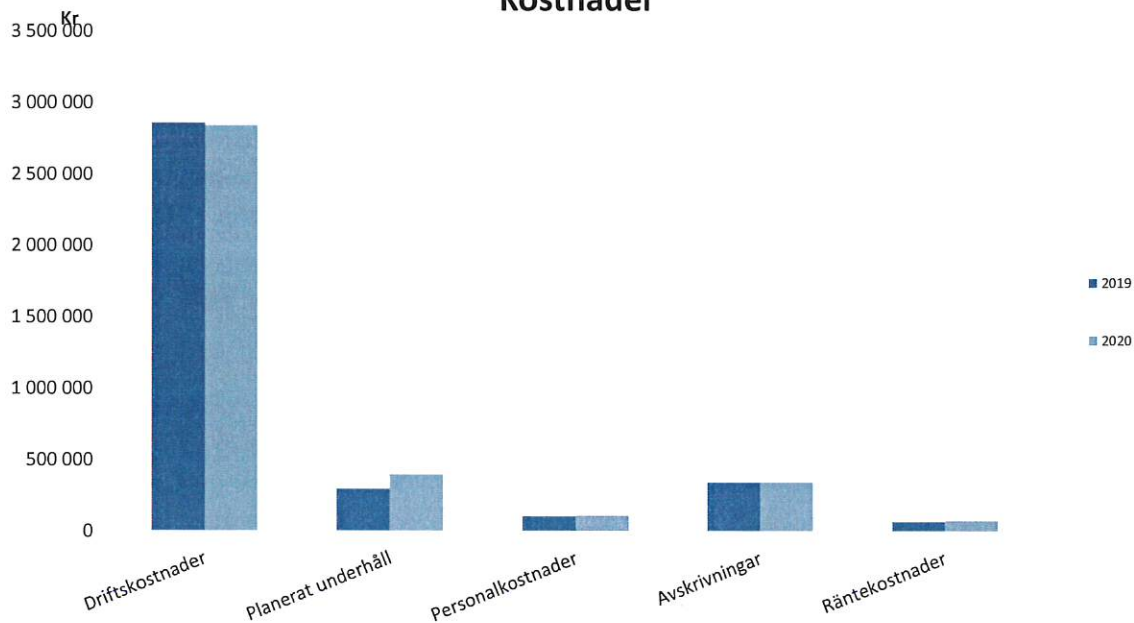


Av föreningen vald revisor

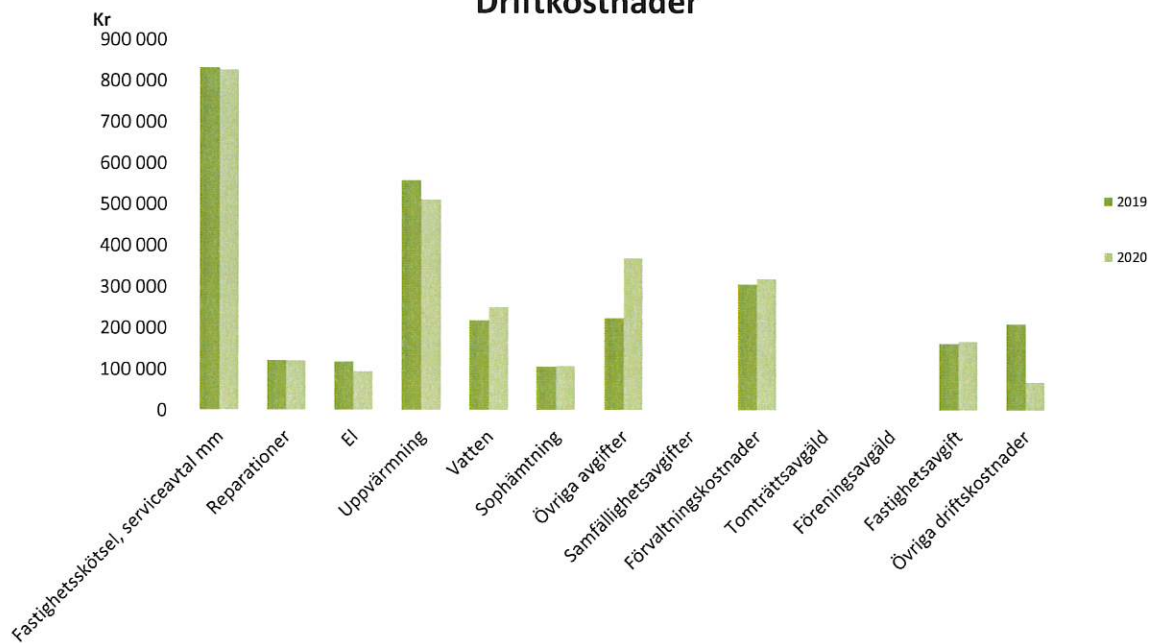


HSB Brf Lisselhagen i Borlänge

Kostnader



Driftskostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Lisselhagen i Borlänge



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 138 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 659 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 1%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 111 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 528 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/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 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.