HSB Bostadsrättsförening
Saga i Borlänge

Org.nr. 782600-2276

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 Saga 19. På fastigheten har under 1956 uppförts ett hus med adress Wallingatan 29-31 samt Målaregatan 12-14 som innehåller 39 bostadsrättslägenheter och 10 olika näringsidkare. 7 av dessa är hyresgäster och 3 st är innehavare av bostadsrättslokaler. Föreningen har också totalt 14 parkeringsplatser varav 10 st är på egen tomt och 4 st hyrs. Det finns även 9 garageplatser.

	Antal	Yta (m2)
1 rum och kök	11	331,0
2 rum och kök	10	633,5
3 rum och kök	13	1 013,0
4 rum och kök	1	101,5
5 rum och kök	3	318,0
7 rum och kök	1	178,0
		2 575,0
Lokaler med bostadsrätt	6	927,5
Lokaler med hyresrätt	20	1 222,0
		2 149,5
Total yta:		4 920,0

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

Fastighets/föreningsservice ombesörjes av Roger Lif och ordförande Christer Sjölund.
TPM Städ AB städar de allmänna utrymmena.
Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen den 16 december 2020. Under året bedrivs kontinuerlig översyn av fastighetens funktion.

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2015. Underhållsplanen kommer att uppdateras under 2021.

Avgifter och hyror
Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2020 med 2 %. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 376 kr/m². Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om att höja årsavgifterna med 2 % från och med 1 januari 2021. I avgiften ingår värme, vatten samt kabel- TV. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel och sitt bredband själv.

Ekonomistyrningsmodell
Föreningen arbetar efter en styrningsmodell för ekonomin som i korthet sammanfattas på följande sätt:

- Inget vinstintresse, eventuellt överskott återinvesteras i fastigheten (underhållsfond)
- Ekonomi i balans, kontroll på intäkter och kostnader

- Underhållsplanering

Denna modell utgör grunden för vårt budgetarbete och ambitionen är att i möjligaste mån begränsa avgiftshöjningar. Affärslokalerna har stor påverkan på föreningens intäkt. Vid större upphandlingar undersöker styrelsen alltid flera anbudsgivare där en utvärdering sedan sker inte enbart baserat på pris utan även på service och punktlighet.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 49 (fg år 50). HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.
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.
Under året har 6 (fg år 7) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls utomhus den 8 juni 2020. På stämman deltog 19 (fg år 21) medlemmar varav 15 (fg år 15) röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Christer Sjölund	ordförande	2021
Bertil Olsson	vice ordförande	2021
Ingrid Hedman	sekreterare	2021
Mikael Nylén	ledamot	2021
Mats Wikmar	ledamot	2022
Sara Rytter	ledamot	2022
Tommy Arnberg	ledamot	2022
Åke Nilsson	utsedd av HSB MälarDalarna	

Ingen suppleant valdes till styrelsen.

Arbetet med ett nutidsanpassat styrelsearbete fortsatte under året. En tydligare arbetsfördelning genomfördes med uttalade ansvarsområden. Valberedningen deltar också i detta arbete.

Styrelsen har under året hållit 8 (fg år 6) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Christer Sjölund, Bertil Olsson och Mikael Nylén, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Christin K Lundström, vald av föreningen samt Bo Revision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Rebecka Tervo och Peter Lundström med Peter Lundström som sammankallande.

Föreningsservice/Vicevärd
Dessa arbetsuppgifter ombesörjes av Roger Lif som sköter det dagliga praktiska arbetet medan Christer Sjölund tar hand om administrativa uppgifterna.

Studie- och fritidsansvarig
Föreningen har inte haft någon studieansvarig.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige
Föreningens representant i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Christer Sjölund med styrelsen som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Aktiviteter
Vi lämnar ett märkligt år bakom oss. Virusets påverkan har gjort så att vissa aktiviteter har skjutits på framtiden. Bakgården omarbetades med att häcken togs bort och vissa ytor asfalterades. I samband med detta arbete "skapade" vi en extra p-plats. Nya motorvärmaruttag installerades också.

Den sista "matkällaren" gjordes om och används nu som källarförråd.

Klottersanering har utförts och vissa väggytor har belagts med en typ av lack så att kommande klotter blir enklare att få bort.

Vår sophantering har ytterligare förfinats genom att alla sopkärl nu finns på ett och samma ställe.

Föreningen har under verksamhetsåret förvärvat en bostadsrättlokal belägen på Wallingatan 29.

Nya hyresgäster
FlowPole AB tog över verksamheten från JHA Event & Skönhet AB.

Överlåtelser/Försäljning
Målaregatan 12B, 79,5 kvm
Målaregatan 14A, 27 kvm
Målaregatan 14A, 27 kvm
Wallingatan 31, 76 kvm
Målaregatan 12A, 37,5 kvm
Målaregatan 12A, 110 kvm, flyttar in under 2021

Försäljningspris blev i snitt 23 260 kr/kvm.

Planerat underhåll
I största möjliga utsträckning följer styrelsen den upparbetade underhållsplanen. Under 2021 bör vi genomföra en förnyad Energideklaration. Även våra balkonger behöver en översyn. Vi måste även vara beredda på att oväntade och överraskande reparationer uppstår och så pengar reserveras för dessa kostnader.

Historik, underhåll och investeringar
En kort historik av viktiga åtgärder i fastigheten:
2007 Fönsterbyten i alla lägenheter
2009 Energideklaration
2010 PCB Inventering

2011 Nya lägenhetsdörrar
2012 Radonmätning
2014 Statuskontroll våtutrymmen
2015 Stamrenovering av avloppsstammar
2016 Obligatorisk Funktions Kontroll, ventilation (OVK)
2016 Ommålning källare
2019 Ommålning trapphus
2019 Nya entrédörrar med nytt låssystem
2019 Statuskontroll våtutrymmen

Flerårsöversikt

Baseras på lägenhetsyta och lokalyta

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 419	2460	2 398	2 326	2 230
Resultat efter finansiella poster, tkr	452	108	672	482	39
Avgiftsnivå kr/kvm	376	368	377	370	359
Yttre fond kr/kvm (inkl. lokalyta)	103	83	149	147	98
Lån kr/kvm (inkl. lokalyta)	970	875	912	949	986
Soliditet %	39	37	36	29	24
Likviditet i %	194	133	280	136	81
Genomsnittlig skuldränta i %	1,19	1,39	1,24	1,31	1,45

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-Avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	155 578	46 142	410 577	2 309 441	107 651
2019 års vinstdisp enligt stämmobeslut				107 651	-107 651
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			250 000	-250 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-155 351	155 351	
Årets resultat					451 857
Belopp vid årets slut	**155 578**	**46 142**	**505 226**	**2 322 443**	**451 857**

cc

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	2 417 092
Disponerat ur UH-fond	155 351
Reservering till yttre fond enligt fastställd underhållsplan	-250 000
Årets resultat	451 857
Summa till stämmans förfogande	**2 774 300**

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Extra avsättning till fond för yttre underhåll	
Balanseras i ny räkning	2 774 300

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 505 226 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 357 208 kr, se resultaträkningen.

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

HSB Brf Saga i Borlänge

Resultaträkning		**2020-01-01 2020-12-31**	**2019-01-01 2019-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 419 476	2 459 505
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	7 534	0
Summa rörelseintäkter		**2 427 010**	**2 459 505**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 371 589	-1 423 972
Planerat underhåll	Not 5	-155 351	-424 568
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-151 475	-227 775
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-241 869	-213 464
Summa rörelsekostnader		-1 920 285	-2 289 779
Rörelseresultat		**506 726**	**169 726**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	-967
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-54 869	-61 108
Summa finansiella poster		-54 869	-62 075
Årets resultat		**451 857**	**107 651**
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-250 000	-100 000
Disposition underhållsfond		155 351	424 568
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-94 649	324 568
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		**357 208**	**432 219**

HSB Brf Saga i Borlänge

Balansräkning		**2020-12-31**	**2019-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 10	6 289 381	6 531 250
Mark	Not 11	287 000	287 000
		6 576 381	6 818 250
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 576 881	6 818 750
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	54 616	75 663
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 665 279	1 191 828
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	30 392	31 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 536	55 501
		1 808 823	1 354 041
Kortfristiga placeringar	Not 15	615 000	0
Kassa och bank	Not 16	0	301
Summa omsättningstillgångar		2 423 823	1 354 342
Summa tillgångar		**9 000 704**	**8 173 091**

HSB Brf Saga i Borlänge

Balansräkning		**2020-12-31**	**2019-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
Bundet eget kapital			
Insatser		155 578	155 578
Upplåtelseavgifter		46 142	46 142
Underhållsfond		505 226	410 577
		706 946	612 297
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 322 444	2 309 441
Årets resultat		451 857	107 651
		2 774 300	2 417 092
Summa eget kapital		3 481 246	3 029 389
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	3 109 388	0
		3 109 388	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	1 662 513	4 304 397
Leverantörsskulder		119 650	122 248
Aktuell skatteskuld		20 145	14 535
Fond för inre underhåll		89 092	197 153
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	63 365	141 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	455 305	364 249
		2 410 070	5 143 702
Summa skulder		5 519 458	5 143 702
Summa eget kapital och skulder		**9 000 704**	**8 173 091**

OC

HSB Brf Saga i Borlänge

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	451 857	107 651
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	241 869	213 464
Kassaflöde från löpande verksamhet	693 726	321 115
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	18 669	-63 810
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-91 748	170 529
Kassaflöde från löpande verksamhet	620 646	427 834
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-878 247
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-615 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-615 000	-878 247
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	467 504	-182 496
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	467 504	-182 496
Årets kassaflöde	**473 150**	**-632 910**
Likvida medel vid årets början	**1 192 129**	**1 825 039**
Likvida medel vid årets slut	**1 665 279**	**1 192 129**

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

HSB Brf Saga 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 1,89 %

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 Saga i Borlänge

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	1 561 806	1 560 216
	Hyror	908 004	871 034
	Övriga avgifter	0	15 000
	Övriga intäkter	14 705	20 325
	Bruttoomsättning	2 484 515	2 466 575
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-38 874	-3 420
	Hyresbortfall	-26 165	-3 650
		2 419 476	**2 459 505**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	7 534	0
		7 534	**0**
Not 4	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	127 869	88 406
	Reparationer	114 851	240 681
	El	49 117	59 655
	Uppvärmning	356 537	389 572
	Vatten	133 306	125 503
	Sophämtning	88 639	78 303
	Övriga avgifter	95 822	69 544
	Förvaltningskostnader	199 115	205 756
	Fastighetsavgift	136 422	134 446
	Övriga driftskostnader	69 910	32 107
		1 371 589	**1 423 972**
Not 5	**Planerat underhåll**		
	Underhåll lokaler	16 081	0
	Underhåll gemensamma utrymmen	0	207 813
	Underhåll markytor	115 844	0
	Underhåll enligt plan	23 426	216 755
		155 351	**424 568**
Not 6	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	73 563	116 813
	Övriga arvoden	-1 500	10 500
	Revisorsarvode	3 500	3 500
	Löner och andra ersättningar	42 000	42 000
	Sociala kostnader	31 687	51 718
		149 250	**224 530**
	Övriga		
	Pensionskostnader och förpliktelser	2 225	3 245
		2 225	**3 245**
		151 475	**227 775**

Föreningen har under året haft en fastighetsskötare anställd.

Not 7	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	241 869	213 464
		241 869	**213 464**

HSB Brf Saga i Borlänge

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 8	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter skattekonto	0	-967
		0	**-967**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	53 868	61 005
	Räntekostnader kortfristiga skulder	657	0
	Övriga finansiella kostnader	344	103
		54 869	**61 108**

HSB Brf Saga i Borlänge

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 10	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	12 777 573	11 947 669
	Årets nyanskaffning	0	829 903
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 777 573	12 777 573
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 246 323	-6 032 859
	Årets avskrivningar	-241 869	-213 464
	Utgående avskrivningar	-6 488 192	-6 246 323
	Bokfört värde	**6 289 381**	**6 531 250**
	Taxeringsvärde för Saga 19 i Borlänge. Värdeår 1956.		
	Byggnad - bostäder hyreshus	14 000 000	14 000 000
	Byggnad - lokaler	5 200 000	5 200 000
		19 200 000	19 200 000
	Mark - bostäder hyreshus	4 723 000	4 723 000
	Mark - lokaler	3 012 000	3 012 000
		7 735 000	7 735 000
	Taxeringsvärde totalt	26 935 000	26 935 000
Not 11	**Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	287 000	287 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 000	287 000
	Bokfört värde	**287 000**	**287 000**
Not 12	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	1 andel i HSB Mälardalarna	**500**	**500**

HSB Brf Saga i Borlänge

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 13	**Avgifts-, hyres och andra kundfordringar**		
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	54 616	75 663
		54 616	**75 663**
Not 14	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	30 392	31 049
		30 392	**31 049**
Not 15	**Kortfristiga placeringar**		
	Bostadsrättslokal	**615 000**	**0**
Not 16	**Kassa och bank**		
	Bankkonto	0	301
		0	**301**

Not 17 Eget kapital

	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 142	155 578	410 577	2 309 441	107 651
Omföring av årets resultat enligt årstämma				107 651	-107 651
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-155 351	155 351	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			250 000	-250 000	
Årets resultat					451 857
Belopp vid årets slut	**46 142**	**155 578**	**505 226**	**2 322 443**	**451 857**

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	13267	1,25%	2021-03-02	860 017	30 000
Stadshypotek AB	26425	1,11%	2022-03-01	1 150 901	40 620
Stadshypotek AB	26426	1,04%	2024-03-01	1 275 000	45 000
Stadshypotek AB	42558	1,13%	2023-04-30	835 983	66 876
Stadshypotek AB	54354	1,25%	2021-03-04	650 000	0
				4 771 901	182 496
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**3 109 388**	

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 3 859 421

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	5 290 000	5 290 000
varav frigjorda		
Summa ställda säkerheter	**5 290 000**	**5 290 000**

Not 19	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	182 496	182 496
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	1 480 017	4 121 901
		1 662 513	**4 304 397**
Not 20	**Övriga kortfristiga skulder**		
	Arbetsgivaravgifter	1 145	21 424
	Källskatt	1 293	23 287
	Mervärdesskatt	57 471	96 409
	Övriga kortfristiga skulder	3 456	0
		63 365	**141 120**
Not 21	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**		
	Förutbetalda hyror och avgifter	229 169	229 754
	Upplupna räntekostnader	4 270	4 347
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	221 866	130 148
		455 305	**364 249**

HSB Brf Saga i Borlänge

Noter **2020-12-31** **2019-12-31**

Borlänge, 2021-03-01

Bertil Olsson

Christer Sjölund

Åke Nilsson

Ingrid Hedman

Mats Wikmar

Mikael Nylén

Sara Rytter

Tommy Arnberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-09

Christin K Lundström
Av stämman vald revisor

Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Saga i Borlänge, 782600-2276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Saga 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 Saga 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 revisorssed 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 9 / 3 2021

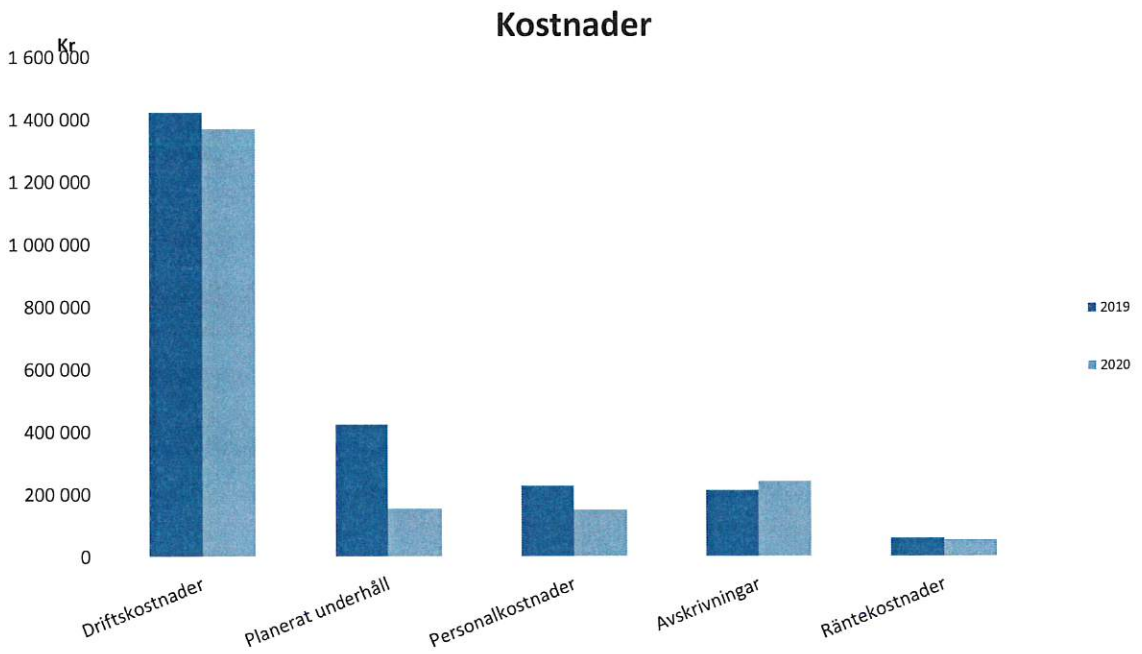
Christina Cederlöf

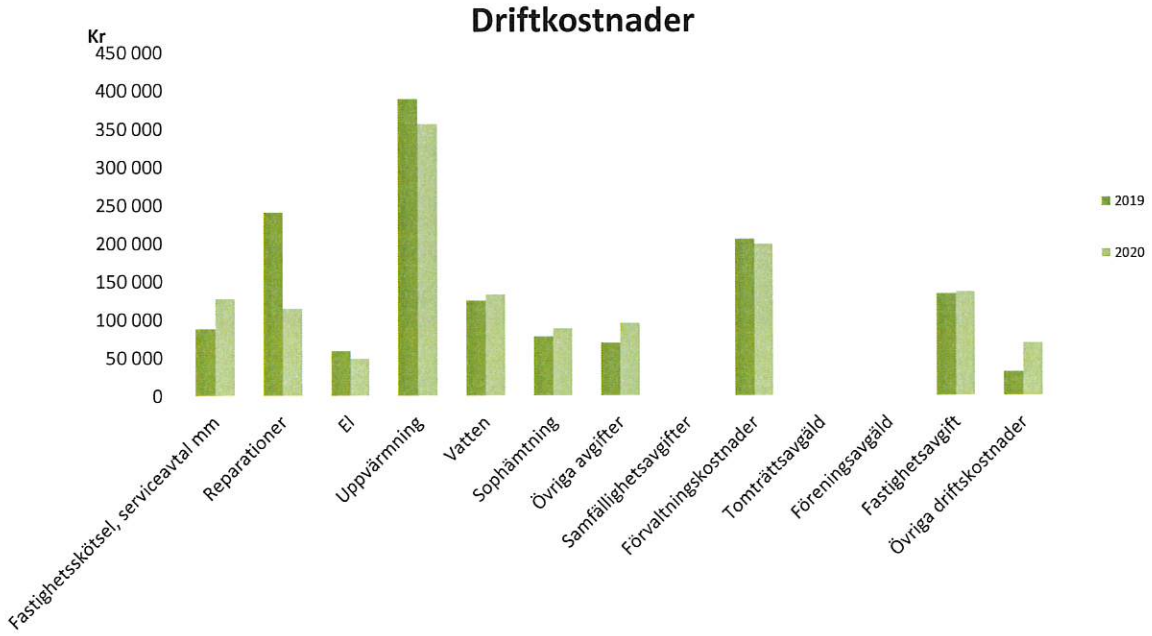
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

Org Nr: 782600-2276

HSB Brf Saga i Borlänge





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Saga i Borlänge

173 KR/KVM SPARANDE		970 KR/KVM SKULDSÄTTNING
3% RÄNTEKÄNSLIGHET	110 KR/KVM ENERGIKOSTNAD	Nej TOMTRÄTT
12 376 KR/KVM ÅRSAVGIFT	Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: **hsb.se/bostadsrattskollen**	

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Sparande 173 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-behoven.	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 970 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 3%	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 110 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 376 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 resultat-mässigt täcka framtida underhållsbehov.