



HSB Bostadsrättsförening Skytten i Borlänge



Org.nr. 782600-1385

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01—2019-12-31

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 bostadsrättslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skytten 1. På fastigheten har under 1952 uppförts två hus med adress Tånggringsgatan 26 samt Hagavägen 16 och innehåller 60 lägenheter med bostadsrätter samt 14 lokaler med hyresrätt, 22 bilplatser 6 garage och 2 förråd.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m ²)
1 rum och kök	6	136,5
2 rum och kök	37	2 089,0
3 rum och kök	15	1 060,0
4 rum och kök	2	182,0
Bostäder totalt	60	3 467,5
Lokaler	14	902
Förråd	2	30

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Komfast och lokalvården av J:son Städ och Puts. Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen och hittade några brister.

Den senaste underhållsplanen är upprättad 2019.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2017 med 3 %.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om oförändrade avgifter för 2020.

Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 539 kr/m².

Medlemsantal

Under året har 14 (fg år 15) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 69 (fg år 69).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2019. I stämman deltog 8 (fg år 9) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Marie Bjurling	ordförande	2020
Egron Kristiansson	vice ordförande/kontaktperson	2020
Mikael Eliasson	sekreterare	2020
Emanuel Lindström	ledamot	2021
Göran Uhlin	utsedd av HSB Dalarna	cc

Org.nr 782600-1385

Styrelsen har under året hållit 8(fg år8) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Marie Bjurling, Egron Kristiansson, Emanuel Lindström och Mikael Eliasson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Marie Tervo, vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Sofia Kuoppa-Söderström och Lena Aspelin med Sofia Kuoppa-Söderström som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd: Föreningen har ingen vicevärd.

Studie- och fritidsansvarig

Styrelsen har varit studieansvarig.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Representant till HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Marie Bjurling med Mikael Eliasson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

Under året har en ny el-stigare installerats, fasadarbete ombyggnad garage, ventilationsrensning, takarbete färdigställt samt OVK-besiktning.

Planerat underhåll

Historik, underhåll

- | | |
|------|---|
| 1996 | Renovering av badrum avlopp varm-kallvattenledningar. |
| 1999 | Målning av trappuppgångar. |
| 2000 | Dränering och byten av dagvattenledningar runt Tånggringsg |
| 2001 | Installation av bredband. |
| 2002 | Byte av ytterportar, garageportar, termostater, motorvärmare |
| 2004 | Nya säkerhetsdörrar lägenheter. |
| 2005 | Nya vinds och källardörrar. |
| 2007 | Utbyte av undercentral och kulvert mellan husen. |
| 2013 | Stamrenovering av kök och källare
Byte värmeventiler och justering. |
| 2014 | Fönsterkarmar runt butikslokalerna på Hagavägen har skrapas och målas.
Luckorna från skyddsrummen vid trottoar Hagavägen ska målas.
Trappan ned till tatueringsstudio har lagats. |
| 2015 | Fönsterbyte, Torkaggregat avfuktare |
| 2018 | Slutföra takbyte, målning. |



Org.nr 782600-1385

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 428	2 436	2 428	2 332	2 323
Resultat efter finansiella poster tkr	34	479	704	559	490
Avgiftsnivå kr/kvm	539	539	539	524	524
Yttre fond kr/kvm	299	342	297	255	210
Lån kr/kvm	1 057	1 076	1 108	688	716
Soliditet %	57%	57%	53%	61%	59%
Likviditet i %	362%	346%	236%	349%	304%
Genomsnittlig skuldränta i %	1%	2%	1%	1%	1%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	118 065	1 518 823	4 987 248	478 793
Omföring av årets resultat enl årsstämma			478 793	-478 793
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-421 247	421 247	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		207 000	-207 000	
Årets resultat				34 411
Belopp vid årets slut	118 065	1 304 576	5 680 289	34 411

CC

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	5 466 042
Disponerat ur UH-fonden	421 247
Avsatt till UH-fonden	- 207 000
Årets resultat	34 411
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	5 714 700

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	5 714 700
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 304 576 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 248 659 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Skytten i Borlänge**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 428 443	2 423 498
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	16 132
Summa rörelseintäkter		2 428 443	2 439 631
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 553 514	-1 544 141
Planerat underhåll	Not 5	-421 247	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-114 738	-123 123
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-261 057	-217 288
Summa rörelsekostnader		-2 350 556	-1 884 552
Rörelseresultat		77 886	555 078
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	500	500
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-43 975	-76 785
Summa finansiella poster		-43 475	-76 285
Årets resultat		34 411	478 793
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-207 000	-200 000
Disposition underhållsfond		421 247	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		214 247	-200 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		248 659	278 793

de

**HSB Brf Skytten i Borlänge****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 10 9 223 672 9 484 729

Mark

Not 11 165 750 165 750

9 389 422 9 650 479

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper

Not 12 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

9 389 922 9 650 979

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 13 3 795 9 087

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

2 391 268 2 189 096

Övriga kortfristiga fordringar

Not 14 89 688 102 720

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

61 371 58 452

2 546 122 2 359 355

Kortfristiga placeringar

Not 15 500 000 500 000

Kassa och bank

Not 16 10 000 10 000

Summa omsättningstillgångar

3 056 122 2 869 355

Summa tillgångar**12 446 044 12 520 335**

cc

**HSB Brf Skytten i Borlänge****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 17

Bundet eget kapital

Insatser

118 065

118 065

Underhållsfond

1 304 576

1 518 823

1 422 641

1 636 888

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 680 289

4 987 248

Årets resultat

34 411

478 793

5 714 700

5 466 042

Summa eget kapital

7 137 341

7 102 930

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 18

3 638 554

4 588 554

3 638 554

4 588 554

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 19

980 000

185 000

Leverantörsskulder

118 826

125 111

Aktuell skatteskuld

20 513

0

Fond för inre underhåll

198 755

206 419

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

30 445

7 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22

321 610

305 321

1 670 149

828 851

Summa skulder

5 308 703

5 417 405

Summa eget kapital och skulder**12 446 044****12 520 335**

**HSB Brf Skytten i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	34 411	478 793
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	261 057	217 288
Kassaflöde från löpande verksamhet	295 468	696 081
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	15 405	-71 187
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	46 298	-402 325
Kassaflöde från löpande verksamhet	357 172	222 569
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-207 751
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-207 751
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-155 000	-141 446
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-155 000	-141 446
Årets kassaflöde	202 172	-126 628
Likvida medel vid årets början	2 699 096	2 825 724
Likvida medel vid årets slut	2 901 268	2 699 096

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

**HSB Brf Skytten 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 1,8 %

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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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.

**HSB Brf Skytten i Borlänge**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 870 020	1 870 020
	Hyror	548 544	538 582
	Övriga avgifter	12 000	12 000
	Övriga intäkter	19 924	25 290
	Bruttoomsättning	2 450 488	2 445 892
	Hyresbortfall	-6 050	-6 398
	Avsatt till inre fond	-15 996	-15 996
		2 428 443	2 423 498
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ägarbonus	0	6 784
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	9 348
		0	16 132
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	321 728	376 223
	Reparationer	65 349	21 091
	El	30 928	27 843
	Uppvärmning	435 918	452 016
	Vatten	121 071	120 142
	Sophämtning	65 194	51 092
	Övriga avgifter	108 253	105 726
	Förvaltningskostnader	239 772	295 169
	Fastighetsavgift	109 690	73 160
	Övriga driftskostnader	55 611	21 679
		1 553 514	1 544 141
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll installationer	30 847	0
	Underhåll huskropp utvändigt	43 346	0
	Underhåll enligt plan	347 054	0
		421 247	0
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	46 500	48 500
	Övriga arvoden	42 438	44 463
	Revisorsarvode	2 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	176	0
	Sociala kostnader	23 625	26 160
		114 738	123 123
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	261 057	179 688
	Restvärdesavskrivning	0	37 600
		261 057	217 288
Not 8	Ränteutgifter och liknande resultatposter		
	Ränteutgifter	500	500
		500	500
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	43 975	76 724
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	61
		43 975	76 785

cc

**HSB Brf Skytten i Borlänge**

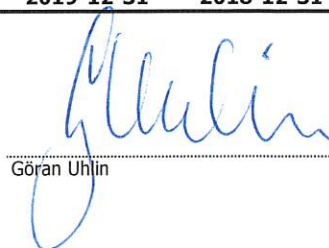
Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	14 764 780	11 627 960
Årets nyanskaffning	0	3 254 820
Årets utrangering		-118 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 764 780	14 764 780
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 280 051	-5 180 763
Årets utrangeringar tak	0	80 400
Årets avskrivningar	-261 057	-179 688
Utgående avskrivningar	-5 541 108	-5 280 051
Bokfört värde	9 223 672	9 484 729
Taxeringsvärde för Skytten 1 i Borlänge. Värdeår 1952.		
Byggnad - bostäder hyreshus	20 400 000	15 200 000
Byggnad - lokaler	1 675 000	348 000
	22 075 000	15 548 000
Mark - bostäder hyreshus	6 400 000	4 810 000
Mark - lokaler	1 254 000	965 000
	7 654 000	5 775 000
Taxeringsvärde totalt	29 729 000	21 323 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	165 750	165 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 750	165 750
Bokfört värde	165 750	165 750
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

**HSB Brf Skytten i Borlänge**

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 13	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 795	9 087			
		3 795	9 087			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	0	24 124			
	Skattekonto	89 688	54 472			
	Övriga fordringar	0	24 124			
		89 688	102 720			
Not 15	Kortfristiga placeringar					
	HSB Mälardalarna, specialinlåning.	500 000	500 000			
		500 000	500 000			
Not 16	Kassa och bank					
	Handkassa	10 000	10 000			
		10 000	10 000			
Not 17	Eget kapital					
		Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	118 065	1 518 823	4 987 248	478 793	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			478 793	-478 793	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-421 247	421 247		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		207 000	-207 000		
	Årets resultat				34 411	
	Belopp vid årets slut	118 065	1 304 576	5 680 289	34 411	
Not 18	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	885331	1,51%	2022-10-30	1 910 000	40 000
	Stadshypotek AB	893063	1,18%	2020-12-30	900 000	75 000
	Stadshypotek AB	920346	0,92%	2021-06-30	1 808 554	40 000
					4 618 554	155 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 638 554	
	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					3 843 554
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				5 571 735	5 071 735
	<i>varav frigjorda</i>				0	0
	Summa ställda säkerheter				5 571 735	5 071 735
Not 19	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				155 000	185 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				825 000	0
					980 000	185 000
Not 20	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				18 040	0
	Mervärdesskatt				12 405	7 000
	Övriga kortfristiga skulder				0	0
					30 445	7 000
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				191 529	182 994
	Upplupna räntekostnader				126	13 413
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				129 955	108 914
					321 610	305 321

**HSB Brf Skytten i Borlänge****Noter****2019-12-31****2018-12-31**

Borlänge, 2020-03-28


Egon Kristiansson
Emanuel Lindström
Göran Uhlin
Marie Bjurling
Mikael Eliasson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-09


Marie Tervo

Av stämman vald revisor


Christina CederlöfBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skytten, org.nr. 782600-1385

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skytten för år 2019.

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 2019 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 uppger, 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.

EC

- 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 Skytten för år 2019 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:

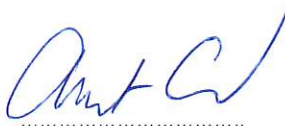
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 9/4 2020



Christina Cederöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

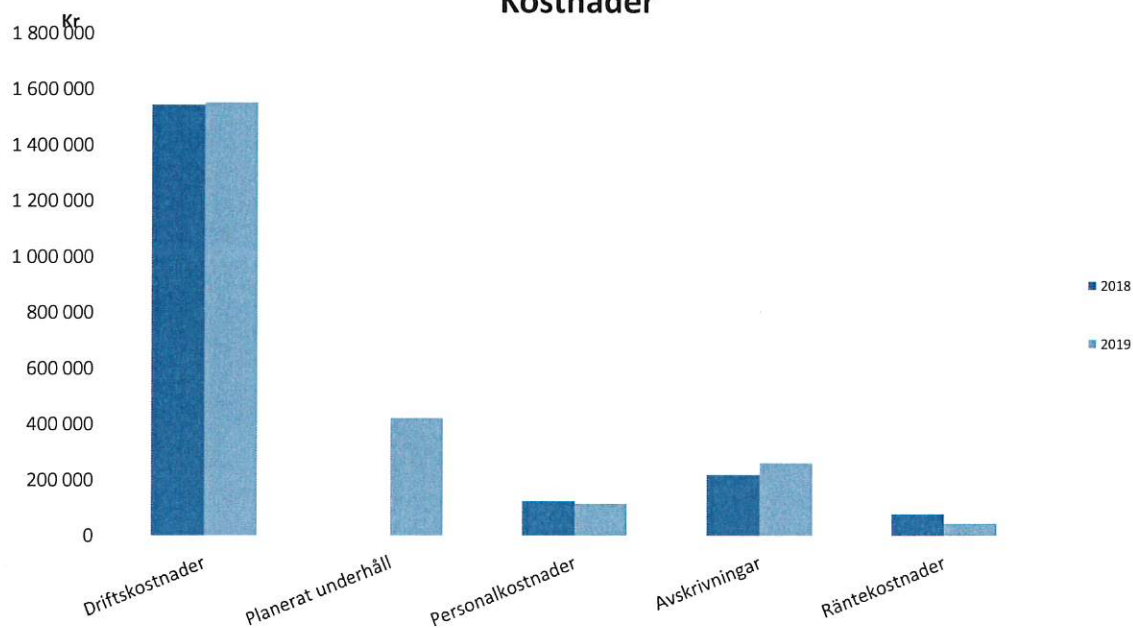


Av föreningen vald revisor

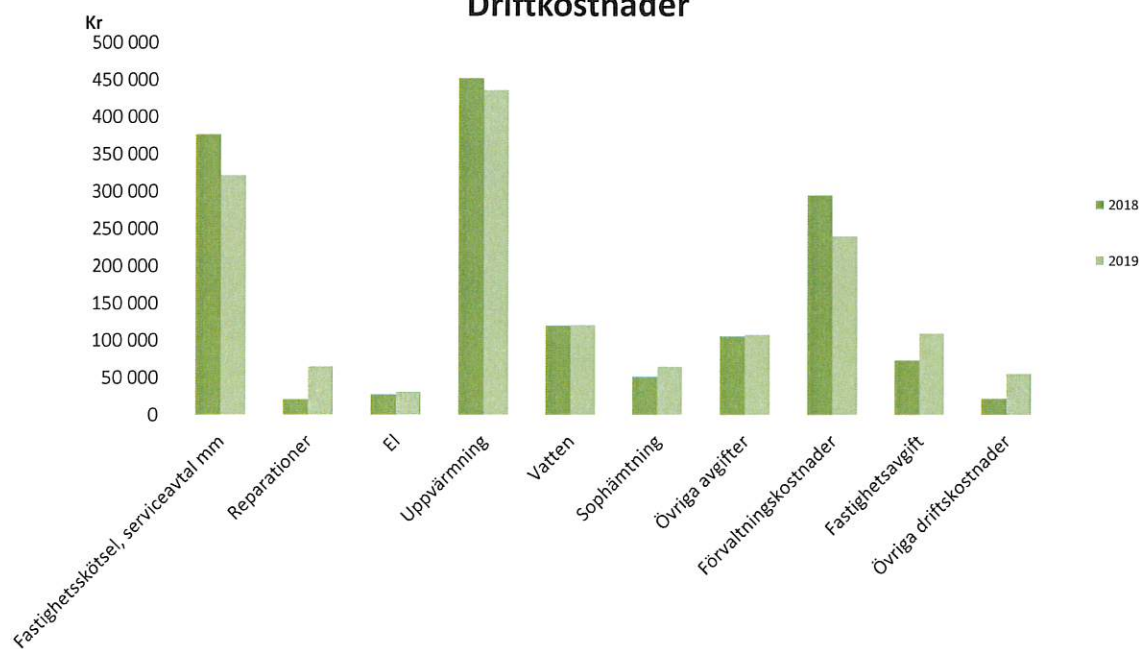


HSB Brf Skytten i Borlänge

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Skytten i Borlänge



163

KR/KVM

SPARANDE



1050

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



134

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



539

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 163 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1050 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 134 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 539 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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