HSB Bostadsrättsförening
Vägaren i Borlänge

Org.nr. 782600-3225

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 Vägaren 8. På fastigheten har under 1970 uppförts 7 hus med adress Snöågatan 2-14 och innehåller 114 lägenheter med bostadsrätter, 1 lokal med hyresrätt samt 103 bilplatser.

	Antal	Yta (m2)
2 rum och kök	60	3 780
3 rum och kök	54	4 104
Bostäder	114	7 884
Lokaler	1	32

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

Fastighetsskötseln har besörjts av Komfast.
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen en gång per kvartal.
För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är upprättad 2015och uppdaterad 2018.

Avgifter och hyror
Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2013 med 2,5 %.
Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade avgifter under 2021.
Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 597 kr/m². I avgiften ingår vatten, uppvärmning och kabel-TV.

Medlemsantal
Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 126 (127). HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.
Under året har 17 (14) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2020. I stämman deltog 9 (16) medlemmar.

Styrelse
Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

		Till stämman
Ingrid Dahlström	ordförande	2021
Erika Endresen	vice ordförande	2021
Ronny Hjorth	sekreterare	2022
Malin Myrberg	studieorganisatör	2021
Ulla Karlsson	ledamot	2022
Peter Lysen	utsedd av HSB MälarDalarna	

Styrelsen har under året hållit 11 (13) sammanträden.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Ingrid Dahlström, Ronny Hjorth, Erika Endresen och Ulla Karlsson, två i förening.

Revisorer
Revisorer har varit Ingalill Jansson, vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor. OC

Valberedning
Valberedning har varit styrelsen.

Vicevärd
Vicevärd har varit Ronny Hjorth.

Studie- och fritidsansvarig
Malin Myrberg har varit studieansvarig.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige
Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Ronny Hjorth med Ingrid Dahlström som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historik, underhåll

År	**Åtgärd i stora drag**
1994	Sophusen byggdes. Trappor och tvättstugor renoverades.
1995	Nya balkonger
1997	Nya frånluftsfläktar
1998	Ombyggnad av källarlokal till samlingslokal
2001	Badrumsrenovering med nya badrumsstammar, nya entrédörrar
2003	PCB inventering. Brandvarnare i alla lght. Ny asfalt. Ny lekpark.
2004	Byte av pumpar, tvättmaskiner, signalförstärkare och motorvärmare. Ny asfalt.
2006	Nytt låssystem, ny ute belysning
2009	Nya spisfläktar, stamventiler, radiatorventiler, termostater, fuktstyrda don, expansionskärl, injustering av hela värme- och ventilationssystemet. Nya EC frånluftsfläktar. Nya motorvärmare. Nya tvättmaskiner.
2010	Nya källarförråd. Perlatorer i lght. Brandvarnare och släckare i trapporna.
2011	Nya källardörrar, Tätning av externa fönster. I källarna: brytskydd, närvarostyrd belysning, isolering av rör, nya vattenmätare, avstängningsventiler. Nya armaturer på parkeringen och asfalt. Nyplanteringar. Fågelskydd vindar.
2012	Ny undercentral med webbaserat styrövervakningssystem och 30 temperaturgivare i lght. Nyplanteringar.
2013	Målning av samtliga husgrunder och dagvattenrör. Nedgrävning av ny dagvattenledning med nya brunnar hus 4, 8 och 12.
2014	Diverse asfaltering och fastighetsboxar
2015	Byte av samtliga fönster på området, lght, källare, tvättstugor och trappor. Byte av samtliga balkongdörrar.
2016	OVK, Ny lekpark och 30st nya temperaturgivare.
2017	Nytt passersystem, vattenlarm i samtliga lght, renovering av samlingslokal. Nya utemöbler., injustering av badrumsflöden. Diverse målningsarbeten bl.a. källaren hus 8.
2018	Installation av partikelfilter i undercentral. Byte av stolparmaturer och utebelysning till LED. Nytt staket i lekparken Målning av källargångar och källartak. Ny grovtvättmaskin.
2019	11st motorvärmarplatser, varav två med ladd stolpe för elbil. Bytt ut samtliga armaturer i trapphusen till närvarostyrda LED.

Årets underhåll 2020
Målning sophus och förråd. Byte armaturer på parkeringen, samt målning p-rutor. Hamling av träd. Köpt 3 nya Wascatormaskiner. Bytt alla elslutbleck och låskistor. Ny VVC pump. Byte VVC ledning i hus 4.

Planerat underhåll
Kontrollera resterande kulvertar och VVC ledningar. Byta källararmaturer. Brandsäkra källare och tvättstugor.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Nettoomsättning tkr	4 838	4 794	4 804	4 797	4 807
Resultat efter finansiella poster tkr	1 043	936	862	1 178	1 125
Avgiftsnivå kr/kvm	597	597	597	597	597
Yttre fond kr/kvm	373	348	315	328	309
Lån kr/kvm	540	852	911	970	1 029
Soliditet %	73%	65%	62%	60%	56%
Likviditet i %	253%	324%	303%	260%	242%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,38%	1,78%	1,79%	1,86%	2,37%

Förändringar i eget kapital

	Uppl avgifter	Medlems - insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 600	381 000	2 751 294	11 161 473	936 034
Omföring av årets resultat enl årsstämma				936 034	-936 034
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-297 286	297 286	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			500 000	-500 000	
Årets resultat					1 042 611
Belopp vid årets slut	**51 600**	**381 000**	**2 954 008**	**11 894 793**	**1 042 611**

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	12 097 507
Disponerat ur UH-fonden	297 286
Avsatt till UH-fonden	- 500 000
Årets resultat	1 042 611
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	12 937 405

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	12 937 405

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 839 897 kr, se resultaträkningen.

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

HSB Brf Vägaren i Borlänge

Resultaträkning		**2020-01-01 2020-12-31**	**2019-01-01 2019-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 838 043	4 794 019
Summa rörelseintäkter		**4 838 043**	**4 794 019**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 689 589	-2 681 889
Planerat underhåll	Not 4	-297 286	-243 503
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-354 007	-344 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-390 045	-469 888
Summa rörelsekostnader		-3 730 927	-3 739 868
Rörelseresultat		**1 107 116**	**1 054 151**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	11 600	6 200
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-76 105	-124 317
Summa finansiella poster		-64 505	-118 117
Årets resultat		**1 042 611**	**936 034**

Tilläggsupplysningar till resultaträkningen		
Avsättning underhållsfond	-500 000	-500 000
Disposition underhållsfond	297 286	243 503
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-202 714	-256 497
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond	**839 897**	**679 537**

HSB Brf Vägaren i Borlänge

Balansräkning		**2020-12-31**	**2019-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9	14 627 701	14 929 253
Mark	Not 10	549 811	549 811
Markanläggningar	Not 11	888 283	916 436
Inventarier	Not 12	657 721	718 061
		16 723 516	17 113 561
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 724 016	17 114 061
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		5 530 873	3 271 476
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	14 148	57 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 800	100 131
		5 639 821	3 428 777
Kortfristiga placeringar	Not 15	0	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		5 639 821	6 428 777
Summa tillgångar		**22 363 837**	**23 542 838**

a

HSB Brf Vägaren i Borlänge

Balansräkning		**2020-12-31**	**2019-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
Bundet eget kapital			
Insatser		381 000	381 000
Upplåtelseavgifter		51 600	51 600
Underhållsfond		2 954 008	2 751 294
		3 386 608	3 183 894
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 894 793	11 161 473
Årets resultat		1 042 611	936 034
		12 937 404	12 097 507
Summa eget kapital		16 324 012	15 281 401
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 896 721	2 995 796
		1 896 721	2 995 796
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	2 377 640	3 745 617
Leverantörsskulder		408 881	183 822
Aktuell skatteskuld		17 462	54 956
Fond för inre underhåll		654 677	650 061
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	84 958	81 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	599 485	549 976
		4 143 104	5 265 641
Summa skulder		6 039 825	8 261 437
Summa eget kapital och skulder		**22 363 837**	**23 542 838**

HSB Brf Vägaren i Borlänge

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 042 611	936 034
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	390 045	469 888
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 432 656	1 405 922
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	48 353	-15 114
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	245 440	32 129
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 726 449	1 422 937
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	3 200
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-465 098
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-461 898
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 467 052	-467 052
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 467 052	-467 052
Årets kassaflöde	**-740 603**	**493 987**
Likvida medel vid årets början	**6 271 476**	**5 777 489**
Likvida medel vid årets slut	**5 530 873**	**6 271 476**

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

HSB Brf Vägaren 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 1,4 %
Markanläggningar 2-3,3 %
Inventarier 5,3-10 %

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4.090.055 kr

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

HSB Brf Vägaren i Borlänge

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	4 704 132	4 704 132
	Hyror	185 615	189 353
	Övriga avgifter	0	1 017
	Övriga intäkter	43 712	9 610
	Bruttoomsättning	4 933 459	4 904 112
	Hyresbortfall	-16 420	-31 098
	Avsatt till inre fond	-78 995	-78 995
		4 838 043	**4 794 019**
Not 3	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 010 875	822 338
	Reparationer	25 053	79 481
	El	99 377	109 154
	Uppvärmning	603 107	681 445
	Vatten	250 598	234 058
	Sophämtning	159 298	150 802
	Övriga avgifter	133 837	105 335
	Förvaltningskostnader	233 914	199 216
	Fastighetsavgift (lägre pga korrigering tidigare år)	121 704	202 620
	Övriga driftskostnader	51 826	97 439
		2 689 589	**2 681 889**
Not 4	**Planerat underhåll**		
	Underhåll gemensamma utrymmen	51 849	0
	Underhåll installtioner	0	144 017
	Underhåll enligt plan	245 437	99 486
		297 286	**243 503**
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	70 995	72 313
	Vicevärdsarvode	124 250	113 400
	Övriga arvoden	0	3 694
	Revisorsarvode	5 000	0
	Löner och andra ersättningar	76 000	79 193
	Sociala kostnader	77 763	75 988
		354 007	**344 588**
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	329 705	393 022
	Markanläggningar	0	16 526
	Inventarier	60 340	60 340
		390 045	**469 888**
Not 7	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter	11 600	6 200
		11 600	**6 200**
Not 8	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	76 105	124 317
		76 105	**124 317**

HSB Brf Vägaren i Borlänge

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 9	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	21 506 709	21 506 709
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 506 709	21 506 709
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 577 456	-6 184 434
	Årets avskrivningar	-301 552	-393 022
	Utgående avskrivningar	-6 879 008	-6 577 456
	Bokfört värde	**14 627 701**	**14 929 253**
	Taxeringsvärde för Brf Vägaren i Borlänge, Vägaren 8. Värdeår 1970.		
	Byggnad - bostäder hyreshus	51 000 000	51 000 000
	Byggnad - lokaler	89 000	89 000
		51 089 000	51 089 000
	Mark - bostäder hyreshus	15 800 000	15 800 000
	Mark - lokaler	133 000	133 000
		15 933 000	15 933 000
	Taxeringsvärde totalt	67 022 000	67 022 000
Not 10	**Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	549 811	549 811
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	549 811	549 811
	Bokfört värde	**549 811**	**549 811**
Not 11	**Markanläggningar**		
	Ingående anskaffningsvärde	1 097 412	632 314
	Årets investeringar	0	465 098
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 097 412	1 097 412
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-180 976	-164 450
	Årets avskrivningar	-28 153	-16 526
	Utgående avskrivningar	-209 129	-180 976
	Bokfört värde	**888 283**	**916 436**
Not 12	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	885 219	885 219
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	885 219	885 219
	Ingående avskrivningar	-167 158	-106 818
	Årets avskrivningar	-60 340	-60 340
	Utgående avskrivningar	-227 498	-167 158
	Bokfört värde	**657 721**	**718 061**
Not 13	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	1 andel i HSB Mälardalarna	**500**	**500**

CC

HSB Brf Vägaren i Borlänge

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 14	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	14 148	57 170
		14 148	**57 170**
Not 15	**Kortfristiga placeringar**		
	HSB Mälardalarna, specialinlåning.	**0**	**3 000 000**

Not 16 Eget kapital

	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 600	381 000	2 751 294	11 161 473	936 034
Omföring av årets resultat enligt årstämma				936 034	-936 034
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-297 286	297 286	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			500 000	-500 000	
Årets resultat					1 042 611
Belopp vid årets slut	**51 600**	**381 000**	**2 954 008**	**11 894 793**	**1 042 611**

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	23960	1,14%	2025-01-30	1 278 565	133 364
Stadshypotek AB	772516	2,62%	2023-12-01	911 520	160 000
Stadshypotek AB	823990	1,42%	2021-10-30	2 084 276	173 688
				4 274 361	467 052
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**1 896 721**	

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 1 939 101

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	15 925 000	15 925 000
Summa ställda säkerheter	**15 925 000**	**15 925 000**

Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	467 052	467 052
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	1 910 588	3 278 565
	2 377 640	**3 745 617**

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	33 135	37 142
Källskatt	46 784	44 067
Övriga kortfristiga skulder	5 039	0
	84 958	**81 209**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	416 204	385 489
Upplupna räntekostnader	7 362	15 239
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	175 919	149 248
	599 485	**549 976**

cc

HSB Brf Vägaren i Borlänge

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

Borlänge, 2021-03-09

Erika Endresen

Ulla Karlsson

Ingrid Dahlström

Malin Myrberg

Peter Lysén

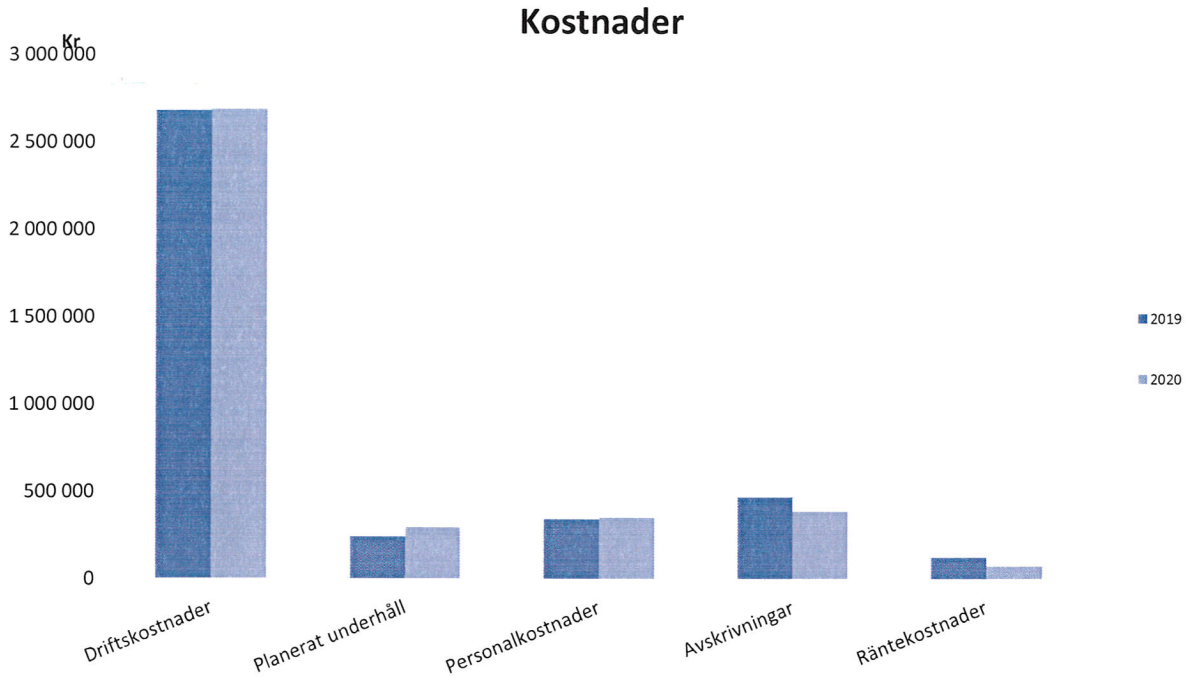
Ronny Hjorth

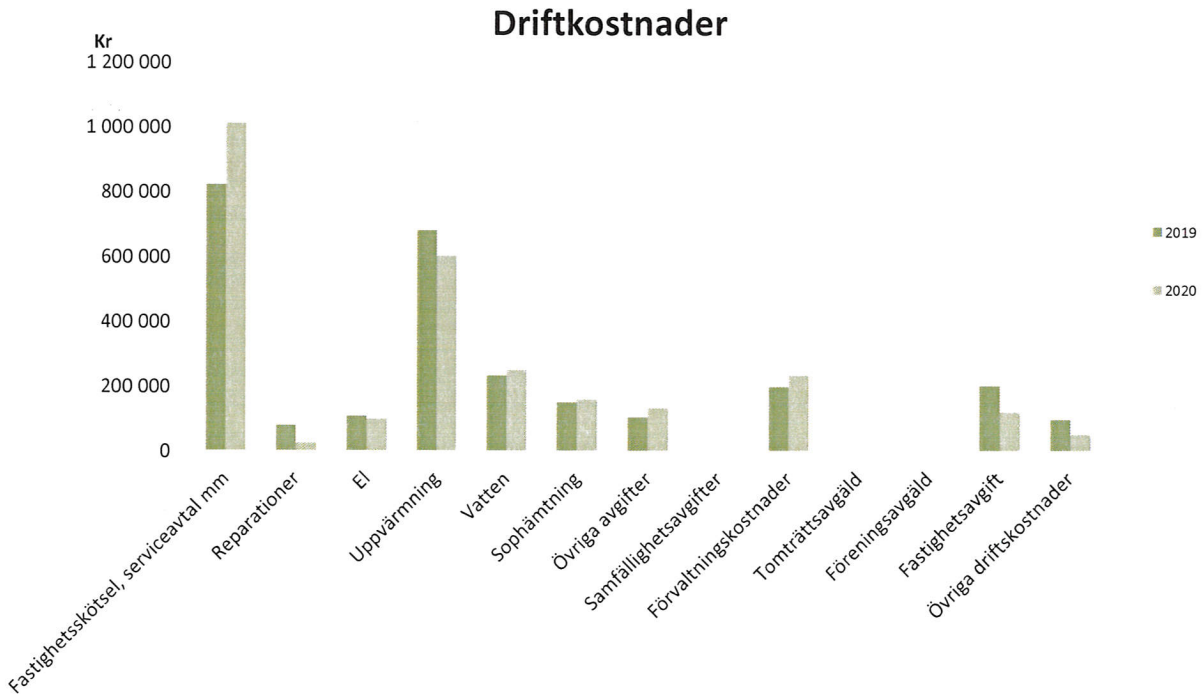
Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-12

Ingalill Jansson
Av stämman vald revisor

Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB Brf Vägaren i Borlänge





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vägaren i Borlänge, org.nr. 782600-3225

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vägaren 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 Vägaren 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 12 3 2021

Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Vägaren i Borlänge

219 KR/KVM SPARANDE		540 KR/KVM SKULDSÄTTNING
1% RÄNTEKÄNSLIGHET	120 KR/KVM ENERGIKOSTNAD	Nej TOMTRÄTT
597 KR/KVM ÅRSAVGIFT	Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: **hsb.se/bostadsrattskollen**	

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Sparande 219 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 540 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 120 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 597 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.