



HSB Bostadsrättsförening Bikupan i Falun

Org.nr. 783200-0082

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01—2019-12-31

GN
39 MW

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag, med säte i Falun, vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bikupan 19 i Falu kommun. På fastigheten har under året 1946 uppförts två hus med adress Gahns väg 3 och Linnéplan 3 och innehåller 42 lägenheter med bostadsrätter samt en lokal med hyresrätt och 21 bilplatser. Alla bilplatser är med motorvärmare.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	6	243
2 rum och kök	18	1 017
3 rum och kök	12	944
4 rum och kök	6	600
Bostäder	42	2 804
Lokaler		107

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag. Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter ingår i årsavgiften.

Administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna.

Fastighetsskötseln har utförts av Lugnets Gård.

Senaste underhållsplan är upprättad 2019.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2019 med 3 %. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 614 kr/kvm. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 56 (60). 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 HSB MälarDalarna är medlem i föreningen. Under året har 4 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15 I stämman deltog 8 (14) medlemmar

cc

GN

40 BC 15 B.9 NW

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Gerd Andersson	ordförande	2020
Björn Jansson	ledamot/vice ordförande	2020
Mathias Westin	ledamot/sekreterare	2020
Lena Sundberg	ledamot	2021
Ylva Dahl	ledamot	2021
Berith Carlsson	ledamot	2020
Lilian Bergström	utsedd av HSB MälarDalarna	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Gerd Andersson, Mathias Westin och Björn Jansson samt Berith Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 9 (9) protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Björn Jansson, Gerd Andersson och Mathias Westin, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Eva Myren som vald av föreningen, samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Karin Hedenberg med Ulrika Loman som suppleant

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representant i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Gerd Andersson och vice representant har varit Björn Jansson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

- Rengöring av tak
- Målning av källarna golv o väggar i båda husen
- Renovering av uteplats med plattor o rabatt

Planerat underhåll

Inget planerat underhåll under 2020. *cc*

GD
YD BL LS BG ML

Historik, underhåll (åtgärd och årtal)

- Stamrenovering/relining, 2011
- Takrenovering, 2012
- Sophantering Molok 2015
- Ny asfalt 2015
- Ytterdörrar lägenheter 2017
- Trapphusdörrar källare 2017
- Belysning med rörelsedetektorer i trapphus och källare 2018

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta samt lokalyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	1 970	1 862	1 757	1 774	1 687
Resultat efter finansiella poster tkr	-119	86	-47	254	55
Avgiftsnivå kr/kvm	614	595	595	595	566
Yttre fond kr/kvm	247	325	313	269	215
Lån kr/kvm	1 319	1 347	1 379	1 303	1 329
Soliditet %	15%	16%	14%	16%	12%
Likviditet i %	134%	136%	111%	140%	91%
Genomsnittlig skuldränta i %	2%	2%	2%	2%	3%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 255	947 278	-256 667	86 389
Omföring av årets resultat enl årsstämma			86 389	-86 389
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-329 533	329 533	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		100 000	-100 000	
Årets resultat				-118 915
Belopp vid årets slut	100 255	717 745	59 256	-118 915

cc

G 17

40 BC LS 39 MW

RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	-	170 277
Disponerat ur UH-fonden		329 533
Avsatt till UH-fonden	-	100 000
Årets resultat	-	118 915
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	-	59 659

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	-	59 659
-------------------------	---	--------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 717 745 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 110 618 kr,
se resultaträkningen.

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

GN

40 BC LS 8.9 MW



HSB Brf Bikupan i Falun

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 969 706	1 859 229
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	16 657
Summa rörelseintäkter		1 969 706	1 875 886
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 408 656	-1 372 430
Planerat underhåll	Not 5	-329 533	-84 550
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-94 805	-79 536
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-177 404	-177 404
Summa rörelsekostnader		-2 010 398	-1 713 920
Rörelseresultat		-40 693	161 965
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-78 222	-75 576
Summa finansiella poster		-78 222	-75 576
Årets resultat		-118 915	86 389
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-100 000	-100 000
Disposition underhållsfond		329 533	62 750
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		229 533	-37 250
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		110 618	49 139

cc

G H
40 BC LS 79 MW



HSB Brf Bikupan i Falun

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 9 4 001 789 4 165 293

Mark

Not 10 52 185 52 185

Markanläggningar

Not 11 218 925 232 825

4 272 899 4 450 303

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper

Not 12 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

4 273 399 4 450 803

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 13 12 993 0

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

986 974 881 212

Övriga kortfristiga fordringar

Not 14 22 144 22 144

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

59 638 53 543

1 081 749 956 899

Kassa och bank

Not 15 3 210 6 210

Summa omsättningstillgångar

1 084 959 963 109

Summa tillgångar

5 358 358 5 413 912

cc

GM
YD BC LS B9 MW



HSB Brf Bikupan i Falun

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

100 255

100 255

Underhållsfond

717 745

947 278

818 000

1 047 533

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

59 256

-256 667

Årets resultat

-118 915

86 389

-59 659

-170 277

Summa eget kapital

758 341

877 256

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

2 947 500

1 187 430

2 947 500

1 187 430

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

891 210

2 734 156

Leverantörsskulder

127 122

71 664

Aktuell skatteskuld

4 425

0

Fond för inre underhåll

270 916

282 005

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

168

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

358 676

261 401

1 652 517

3 349 226

Summa skulder

4 600 017

4 536 656

Summa eget kapital och skulder

5 358 358

5 413 912

cc

CWA
XD BC LS BP MW

**HSB Brf Bikupan i Falun**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-118 915	86 389
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	177 404	177 404
Kassaflöde från löpande verksamhet	58 489	263 793
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 088	-30 203
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	146 237	-76 253
Kassaflöde från löpande verksamhet	185 638	157 338
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-82 876	-93 376
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-82 876	-93 376
Årets kassaflöde	102 762	63 962
Likvida medel vid årets början	887 422	823 460
Likvida medel vid årets slut	990 184	887 422

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

GM
YD BC LS 37 MW

**HSB Brf Bikupan i Falun****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och

BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående år.

Det medför att Årsredovisningen 2019 inte går att jämföra med beloppen i Årsredovisningen 2018.

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 2 %

Markanläggningar 5%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 241 515 kr. (241 515 kr)

Övrigt

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

cc

GA
40 BC LS Bg MW

**HSB Brf Bikupan i Falun**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 720 944	1 667 568
Hyror	100 959	57 946
Övriga avgifter, el och kabel-TV	180 646	162 679
Övriga intäkter	11 656	15 374
Bruttoomsättning	2 014 205	1 903 567
Hyresbortfall	-4 504	-4 343
Avsatt till inre fond	-39 995	-39 995
	1 969 706	1 859 229
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Ägarbonus	0	10 493
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	6 164
	0	16 657
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	243 823	231 177
Reparationer	75 614	64 305
El	137 116	137 424
Uppvärmning	374 626	392 593
Vatten	123 366	119 421
Sophämtning	54 626	52 048
Övriga avgifter	97 398	148 862
Förvaltningskostnader	145 703	140 585
Fastighetsavgift	59 414	53 686
Övriga driftskostnader	96 970	32 330
	1 408 656	1 372 430
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	147 206	0
Underhåll installationer	51 470	62 750
Underhåll markytor	46 251	0
Underhåll enligt plan	84 606	21 800
	329 533	84 550
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	44 800	34 599
Övriga arvoden	25 613	23 875
Revisorsarvode	5 000	5 000
Sociala kostnader	19 393	16 062
	94 805	79 536
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	163 504	163 504
Markanläggningar	13 900	13 900
	177 404	177 404
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	77 817	75 576
Övriga finansiella kostnader	405	0
	78 222	75 576

BC

G 17

YD BC LS B/MW



HSB Brf Bikupan i Falun

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 206 658	8 206 658
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 206 658	8 206 658
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 041 365	-3 877 861
Årets avskrivningar	-163 504	-163 504
Utgående avskrivningar	-4 204 869	-4 041 365
Bokfört värde	4 001 789	4 165 293
Taxeringsvärde för Bikupan 19. Värdeår 1946.		
Byggnad - bostäder hyreshus	17 000 000	12 600 000
Byggnad - lokaler	158 000	127 000
	17 158 000	12 727 000
Mark - bostäder hyreshus	6 600 000	4 872 000
	6 600 000	4 872 000
Taxeringsvärde totalt	23 758 000	17 599 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	52 185	52 185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 185	52 185
Bokfört värde	52 185	52 185
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	278 000	278 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278 000	278 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 175	-31 275
Årets avskrivningar	-13 900	-13 900
Utgående avskrivningar	-59 075	-45 175
Bokfört värde	218 925	232 825
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

CC

GA

YD BC LS Bg MW



HSB Brf Bikupan i Falun

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar						
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		12 993	0			
		12 993	0			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar						
Aktuell skattefordran		0	6 302			
Skattekonto		22 144	15 842			
		22 144	22 144			
Not 15 Kassa och bank						
Bankkonto		3 210	3 210			
Handkassa		0	3 000			
		3 210	6 210			
Not 16 Eget kapital						
	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	100 255	947 278	-256 667	86 389		
Omföring av årets resultat enligt årstämma			86 389	-86 389		
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-329 533	329 533			
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		100 000	-100 000			
Årets resultat				-118 915		
Belopp vid årets slut	100 255	717 745	59 256	-118 915		
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Swedbank Hyp. AB	2851048211	1,39%	2020-03-28	824 210	26 376	
Swedbank Hyp. AB	2853428387	1,93%	2021-01-25	1 827 000	42 000	
Swedbank Hyp. AB	2858919810	2,68%	2027-04-23	1 187 500	25 000	
				3 838 710	93 376	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 947 500		
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					3 371 830	
Ställda säkerheter						
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.						
Fastighetsinteckningar					6 688 000	6 688 000
Summa ställda säkerheter					6 688 000	6 688 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					93 376	93 376
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)					797 834	2 640 780
					891 210	2 734 156
Not 19 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt					168	0
					168	0
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Förutbetalda hyror och avgifter					166 910	155 121
Upplupna räntekostnader					11 378	9 875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					180 388	96 405
					358 676	261 401

cc

G H
Bj MW



HSB Brf Bikupan i Falun

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Falun, 2020-04-14

Gerd Andersson Björn Jansson

Gerd Andersson

Björn Jansson

Mathias Westin

Mathias Westin

Berith Carlsson Ylva Dahl

Berith Carlsson

Ylva Dahl

Lena Sundberg

Lena Sundberg

Lillian Bergström

Lillian Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-29

Eva Murén

Eva Murén

Christina Cederlöf

Christina Cederlöf

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bikupan i Falun 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 revisionssed 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande

DC

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 Bikupan i Falun 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Falun den 29/4 2020



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

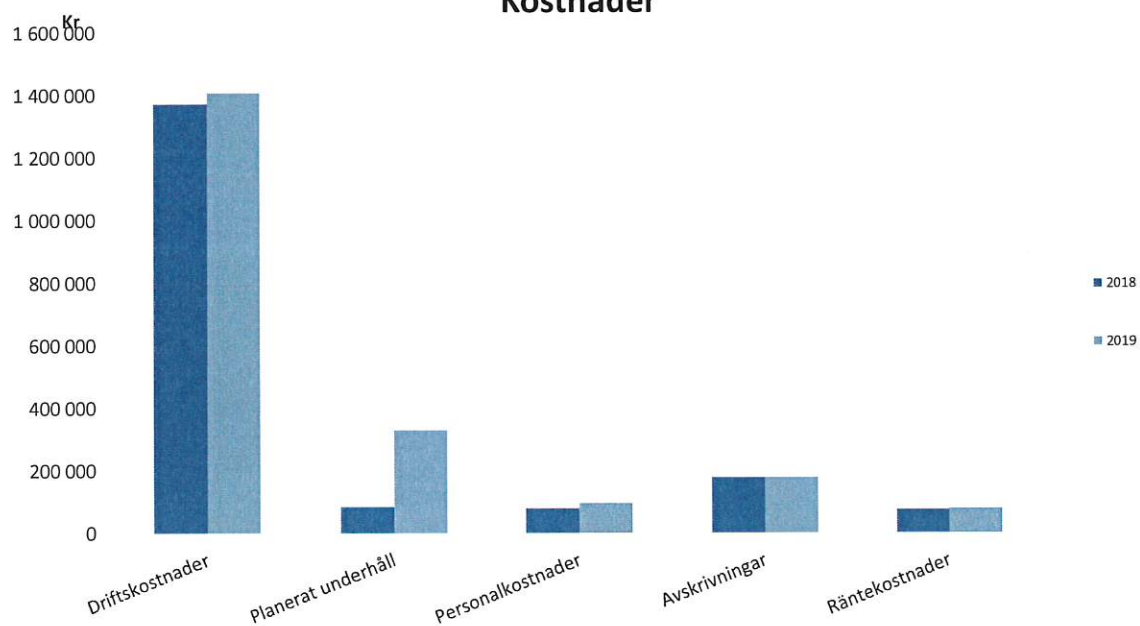


Av föreningen vald revisor

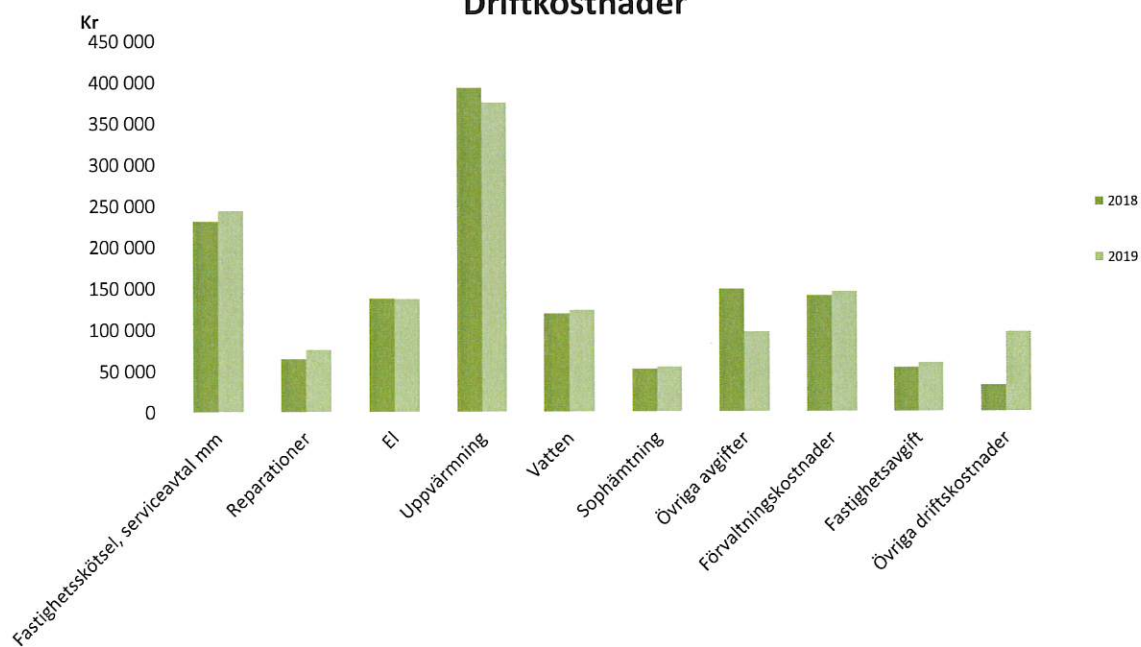


HSB Brf Bikupan i Falun

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Bikupan i Falun



133
KR/KVM
SPARANDE



1319
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2%
RÄNTEKÄNSLIGHET



218
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



614
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

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

	NYCKELTAL Sparande 133 kr/kvm	DEFINITION	VARFÖR?	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 1319 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 218 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 614 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.