



HSB Bostadsrättsförening Brandstegen i Falun

Org.nr. 783200-4217

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 Falun vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stigaren 10, där under åren 1971–1973 uppfört 3 hus med 81 lägenheter med bostadsrätter, 2 lokaler med hyresrätt samt garage.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	21	693
2 rum och kök	30	1 860
3 rum och kök	24	1 881
4 rum och kök	6	579
Bostäder	81	5 013
Lokaler	2	213
Total yta		5 226

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

Administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna.

Fastighetsskötseln har utförts av Riksbyggen.

Städningen har utförts av HSB MälarDalarna.

Den stadgeenliga besiktningen har utförts löpande under året.

Senaste underhållsplan är upprättad år 2015 och reviderad mars 2020.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2017-04-01 med 3 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår därmed i genomsnitt till 760 kr/m². I avgiften ingår hushållsel, vatten, värme, kabel-TV och en garageplats per lägenhet.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 110 (fg år 108). 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 15 (11) lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28. På stämman deltog 32 medlemmar via poströstning.

cc

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Annette Wieweg	ordförande	2021
Andreas Bringsaas	vice ordförande	2022
Johan Tärndal	sekreterare	2022
Tommy Gabrielsson	ledamot	2021
Madelene Skog	ledamot	2021
Kristina Rantanen	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna	

Styrelsen har under året hållit 14 (11) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Annette Wieweg och Andreas Bringsaas, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Axel Bengtsson, vald av föreningen, samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Studieansvarig

Studieorganisatör har varit Madelene Skog.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representant i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Annette Wieweg och Tommy Gabrielsson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Våren 2021 kommer renovering av garagetak/gård att utföras. Renoveringen beräknas kosta ca 4 miljoner kronor och finansieras med föreningens egna likvida medel.

Årets underhåll

- Avhärdningsfilter

Planerat underhåll

- Fönsterbyte.
- Underhåll delar av fasad och tak.
- Garagetak/gård.
- Byte lägenhetsdörrar.
- Underhålltvättstugor, byte tvättmaskiner och torktumlare.
- Underhåll uthyrningslägenhet.
- Stammar

Historik, underhåll (årtal och åtgärd)

- 2018 Byte torkskåp
- 2018 Byta värmecentral (undercentral)
- 2019 Installerat fläktar i tvättstugorna.
- 2019 Nytt passagesystem.
- 2019 Renovering av uthyrningslokal.

cc

Flerårsöversikt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	3 984	3 882	3 882	3 842	3 729
Resultat efter finansiella poster, tkr	901	314	408	982	712
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	760	760	760	754	734
Yttre fond kr/kvm (inkl. lokalyta)	712	719	798	837	718
Lån kr/kvm (inkl. lokalyta)	479	498	515	535	553
Soliditet i %	69	66	66	64	59
Likviditet i %	454	320	375	323	218
Genomsnittlig skuldränta i %	1,84	1,73	1,77	1,89	1,93

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	759 500	3 756 054	2 837 623	313 544
Omföring av årets resultat enl. årsstämma			313 544	-313 544
Disp. fond för yttre uh enl. styrelsebeslut		-130 766	130 766	
Avsättning fond för yttre uh enl. underhållsplan		98 000	-98 000	
Årets resultat				900 509
Belopp vid årets slut	759 500	3 723 288	3 183 932	900 509

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	3 151 166
Disponerat ur UH-fonden	130 766
Avsatt till UH-fonden	- 98 000
Årets resultat	900 509
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	4 084 441

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 4 084 441

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 723 288 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 933 275 kr,
se resultaträkningen.

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

cc

HSB Brf Brandstegen i Falun

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 983 643	3 882 461
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 206	0
Summa rörelseintäkter		3 996 849	3 882 461
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 551 948	-2 723 496
Planerat underhåll	Not 5	-130 766	-500 984
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-221 320	-166 959
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-167 186	-153 823
Summa rörelsekostnader		-3 071 220	-3 545 262
Rörelseresultat		925 629	337 199
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 038	22 098
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-47 158	-45 753
Summa finansiella poster		-25 120	-23 655
Årets resultat		900 509	313 544
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-98 000	-86 000
Disposition underhållsfond		130 766	500 984
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		32 766	414 984
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		933 275	728 528

cc

HSB Brf Brandstegen i Falun

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	4 420 705	4 546 241
Mark	Not 11	1 508 000	1 508 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	35 509	13 853
		<u>5 964 214</u>	<u>6 068 094</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
Långfristiga placeringar	Not 14	0	1 000 000
		<u>500</u>	<u>1 000 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 964 714</u>	<u>7 068 594</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	1 259	340
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 045 087	3 114 710
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	0	30 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>276 903</u>	<u>262 945</u>
		<u>4 323 249</u>	<u>3 408 015</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	2 100 000	1 100 000
Summa omsättningstillgångar		<u>6 423 249</u>	<u>4 508 015</u>
Summa tillgångar		<u>12 387 963</u>	<u>11 576 608</u>

cc

HSB Brf Brandstegen i Falun

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		759 500	759 500
Underhållsfond		3 723 288	3 756 054
		<u>4 482 788</u>	<u>4 515 554</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 183 932	2 837 623
Årets resultat		900 509	313 544
		<u>4 084 441</u>	<u>3 151 166</u>
Summa eget kapital		<u>8 567 229</u>	<u>7 666 720</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	669 375	745 875
		<u>669 375</u>	<u>745 875</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	1 833 932	1 854 428
Leverantörsskulder		326 898	322 457
Aktuell skatteskuld		30 164	17 993
Fond för inre underhåll		374 758	429 351
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	76 959	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	508 648	539 784
		<u>3 151 359</u>	<u>3 164 013</u>
Summa skulder		<u>3 820 734</u>	<u>3 909 888</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>12 387 963</u>	<u>11 576 608</u>

at

HSB Brf Brandstegen i Falun

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	900 509	313 544
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	167 186	153 823
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 067 695	467 367
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	15 143	-50 227
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	7 842	267 401
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 090 680	684 541
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-63 306	-406 305
Finansiella anläggningstillgångar	1 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	936 694	-406 305
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-96 996	-91 872
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-96 996	-91 872
Årets kassaflöde	1 930 378	186 365
Likvida medel vid årets början	4 214 710	4 028 345
Likvida medel vid årets slut	6 145 087	4 214 710

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



HSB Brf Brandstegen 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).

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 %

Årets nyanskaffning skrivs av from januari 2021

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 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 754 345 kr. (4 754 345 kr)

Övrigt

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



HSB Brf Brandstegen i Falun

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 808 764	3 808 764
	Hyrer	149 917	149 640
	Övriga avgifter	27 740	11 750
	Övriga intäkter	39 804	24 161
	Bruttoomsättning	4 026 225	3 994 315
	Hyesrabatter och övriga avdrag	-6 890	0
	Hyesbortfall	-24 358	-43 850
	Avsatt till inre fond	-11 334	-68 004
		3 983 643	3 882 461
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	13 206	0
		13 206	0
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	397 851	427 134
	Reparationer	134 041	144 441
	El	335 433	387 051
	Uppvärmning	637 242	751 691
	Vatten	250 416	205 364
	Sophämtning	110 670	113 656
	Övriga avgifter	186 908	170 194
	Förvaltningskostnader	324 366	336 191
	Fastighetsavgift	132 579	128 367
	Övriga driftskostnader	42 442	59 407
		2 551 948	2 723 496
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll lokaler	0	431 750
	Underhåll gemensamma utrymmen	0	48 725
	Underhåll installationer	130 766	20 509
		130 766	500 984
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	164 549	116 525
	Övriga arvoden	1 680	7 420
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Löner och andra ersättningar	0	345
	Sociala kostnader	52 091	39 670
		221 320	166 959
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Styrelsearvodet högre i år till följd av ändrad utbetalningsperiod.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	167 186	153 823
		167 186	153 823
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	22 038	22 098
		22 038	22 098
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	46 916	45 753
	Övriga finansiella kostnader	242	0
		47 158	45 753

cc

HSB Brf Brandstegen i Falun

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 956 739	11 555 756
Årets nyanskaffning	41 650	400 983
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 998 389	11 956 739
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 410 498	-7 256 675
Årets avskrivningar	-167 186	-153 823
Utgående avskrivningar	-7 577 684	-7 410 498
Bokfört värde	4 420 705	4 546 241
Taxeringsvärde för Stigaren 10 i Falun. Värdeår 1973.		
Byggnad - bostäder hyreshus	35 000 000	35 000 000
Byggnad - lokaler	1 522 000	1 522 000
	36 522 000	36 522 000
Mark - bostäder hyreshus	10 400 000	10 400 000
Mark - lokaler	161 000	161 000
	10 561 000	10 561 000
Taxeringsvärde totalt	47 083 000	47 083 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 508 000	1 508 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 508 000	1 508 000
Bokfört värde	1 508 000	1 508 000
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	13 853	8 531
Årets investeringar	21 656	5 322
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 509	13 853
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500
Not 14 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	0	1 000 000
	0	1 000 000
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 259	340
	1 259	340
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	30 020
	0	30 020
Not 17 Kortfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	2 100 000	1 100 000
	2 100 000	1 100 000

cc

HSB Brf Brandstegen i Falun

Noter	2020-12-31				2019-12-31
Not 18 Eget kapital					
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	759 500	3 756 054	2 837 623	313 544
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				313 544	-313 544
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-130 766	130 766	
Avsättning Fond för yttre uh enl underhållsplan			98 000	-98 000	
Årets resultat					900 509
Belopp vid årets slut	0	759 500	3 723 288	3 183 932	900 509
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	338208	1,40%	2021-01-18	1 757 432	20 496
Stadshypotek AB	927223	1,53%	2022-07-30	745 875	76 500
				2 503 307	96 996
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				669 375	
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					2 018 327
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				9 818 100	9 818 100
varav frigjorda				-1 913 000	-1 913 000
Summa ställda säkerheter				7 905 100	7 905 100
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				96 996	96 996
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 736 936	1 757 432
				1 833 932	1 854 428
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				37 452	0
Källskatt				39 507	0
				76 959	0
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				341 329	331 436
Upplupna räntekostnader				6 959	9 135
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				160 360	199 213
				508 648	539 784

cc

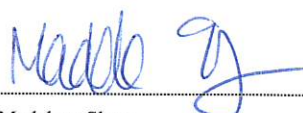
HSB Brf Brandstegen i Falun

Noter

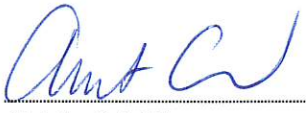
2020-12-31

2019-12-31

Falun, 2021 - 03 - 23


Annette Wieweg
Andreas Bringsaas
Madelene Skog
Johan Tärndal
Tommy Gabrielsson
Kristina Rantanen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-14


Axel Bengtsson
Av stämman vald revisor
Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Brandstegen i Falun, org.nr. 783200-4217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brandstegen i Falun 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 Brandstegen i Falun 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 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:

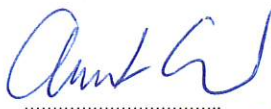
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Falun den 30/3 2021

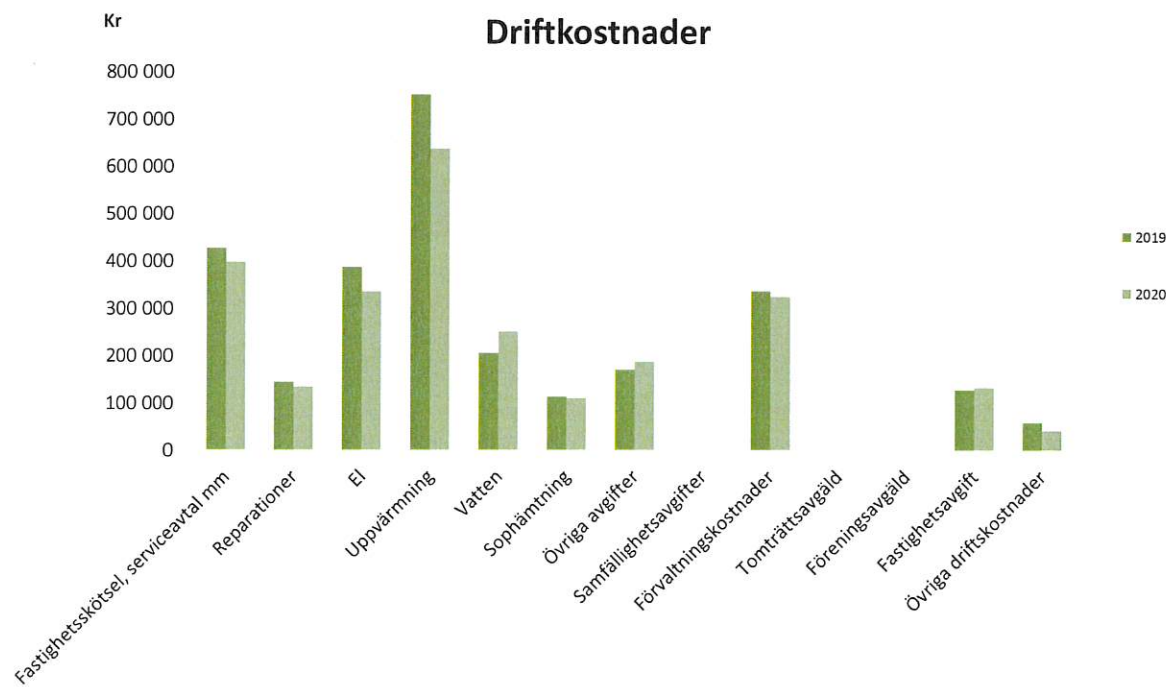
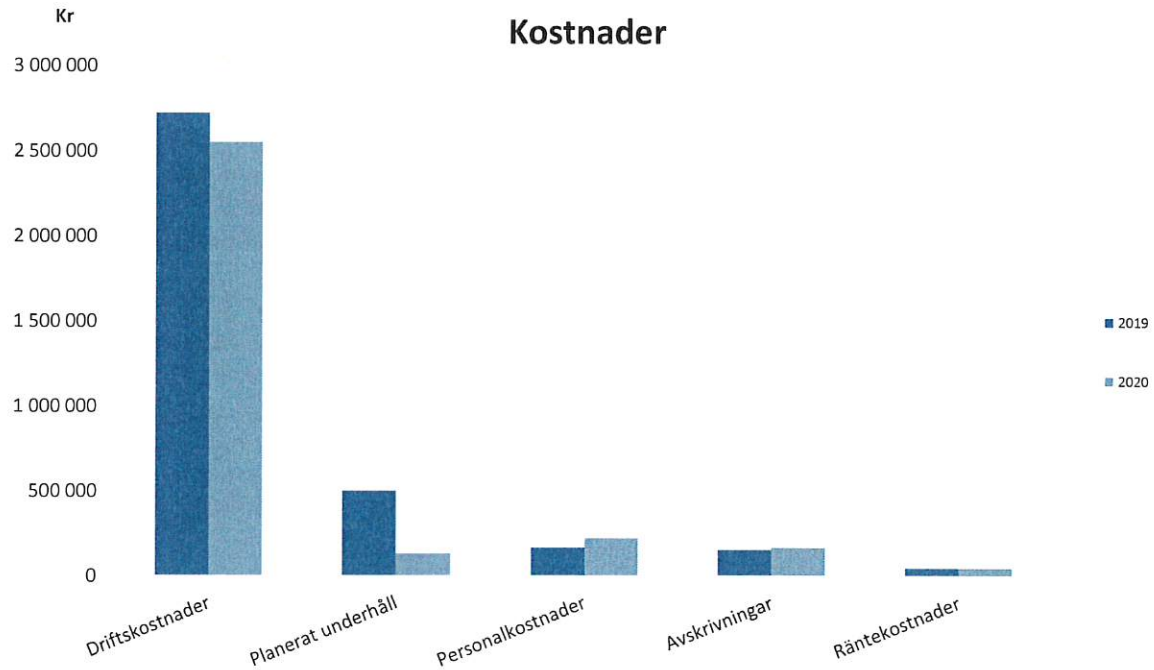

210414

Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Axel Bengtsson
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Brandstegen i Falun





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Brandstegen i Falun



	NYCKELTAL Sparande 229 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 479 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 234 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 760 kr/kvm	 Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	 Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	 Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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