



HSB Bostadsrättsförening Brandstegen i Falun

Org.nr. 783200-4217

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01—2019-12-31

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev. försäljning.

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i 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 2019.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2017-04-01 med 3 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 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 108 (fg år 103). 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 11 (12) lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. På stämman deltog 22 medlemmar. 

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Annette Wieweg	ordförande	2020
Andreas Bringsaas	vice ordförande	2020
Johan Tärndal	sekreterare	2020
Gunnel Mattsson	ledamot	2021
Madelene Skog	ledamot	2021
Anna-Lena Andersson	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna tom oktober 2019	
Kristina Rantanen	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna from november 2019	

Styrelsen har under året hållit 11 (14) 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 Gunnel Mattsson.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representant i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Annette Wieweg och Andreas Bringsaas som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

- Installerat fläktar i tvättstugorna.
- Nytt passagesystem.
- Renovering av uthyrningslokaler.

Planerat underhåll

- Fönsterbyte.
- Underhåll delar av fasad och tak.
- Cykelrum och förråd.
- Garage/gård.
- Trapphus
- Byte tamburdörrar.
- Underhålltvättstugor, byte tvättmaskiner och torktumlare.
- Underhåll uthyrningslägenhet.

Historik, underhåll (årtal och åtgärd)

- 2013 Innergård 275.000kr
- 2013 Målning träpanel 110.000kr
- 2013 2 hissar 85A och 85B 320.000kr exkl. moms
- 2014 Resterande hissar 2014
- 2014 Målning av och ny matta i hissar
- 2018 Byte torkskåp
- 2018 Byta värmecentral (undercentral) 

Flerårsöversikt

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	3 882	3 882	3 842	3 729	3 669
Resultat efter finansiella poster, tkr	314	408	982	712	699
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	760	760	754	734	723
Yttre fond kr/kvm (inkl. lokalyta)	719	798	837	718	620
Lån kr/kvm (inkl. lokalyta)	498	515	535	553	572
Soliditet i %	66	66	64	59	56
Likviditet i %	320	375	323	218	265
Genomsnittlig skuldränta i %	1,73	1,77	1,89	1,93	1,96

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	759 500	4 171 038	2 015 062	407 576
Omföring av årets resultat enl. årsstämma			407 576	-407 576
Disp. fond för yttre uh enl. styrelsebeslut		-500 984	500 984	
Avsättning till fond för yttre uh enl. underhållsplan		86 000	-86 000	
Årets resultat				313 544
Belopp vid årets slut	759 500	3 756 054	2 837 623	313 544

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	2 422 639
Disponerat ur UH-fonden	500 984
Avsatt till UH-fonden	- 86 000
Årets resultat	<u>313 544</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 151 166

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	3 151 166
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 756 054 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 728 528 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

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 882 461	3 881 544
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	27 178
Summa rörelseintäkter		3 882 461	3 908 722
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 723 496	-2 737 101
Planerat underhåll	Not 5	-500 984	-466 405
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-166 959	-130 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-153 823	-140 454
Summa rörelsekostnader		-3 545 262	-3 474 649
Rörelseresultat		337 199	434 073
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 098	22 099
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-45 753	-48 596
Summa finansiella poster		-23 655	-26 497
Årets resultat		313 544	407 576
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-86 000	-240 000
Disposition underhållsfond		500 984	441 655
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		414 984	201 655
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		728 528	609 231

cc



HSB Brf Brandstegen i Falun

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 10 4 546 241 4 299 081

Mark

Not 11 1 508 000 1 508 000

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 12 13 853 8 531

6 068 094 5 815 612

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper

Not 13 500 500

Långfristiga placeringar

Not 14 1 000 000 1 000 000

1 000 500 1 000 500

Summa anläggningstillgångar

7 068 594 6 816 112

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 15 340 0

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

3 114 710 2 928 345

Övriga kortfristiga fordringar

Not 16 30 020 30 020

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

262 945 213 058

3 408 015 3 171 423

Kortfristiga placeringar

Not 17 1 100 000 1 100 000

Summa omsättningstillgångar

4 508 015 4 271 423

Summa tillgångar

11 576 608 11 087 535

RC



HSB Brf Brandstegen i Falun

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	759 500	759 500
Underhållsfond	3 756 054	4 171 038
	<u>4 515 554</u>	<u>4 930 538</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 837 623	2 015 062
Årets resultat	313 544	407 576
	<u>3 151 166</u>	<u>2 422 639</u>
Summa eget kapital	<u>7 666 720</u>	<u>7 353 177</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
	<u>745 875</u>	<u>2 595 179</u>
	745 875	2 595 179
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20	
Leverantörsskulder	1 854 428	96 996
Aktuell skatteskuld	322 457	92 671
Fond för inre underhåll	17 993	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	429 351	423 072
	<u>539 784</u>	<u>526 441</u>
	3 164 013	1 139 180
Summa skulder	<u>3 909 888</u>	<u>3 734 359</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>11 576 608</u>	<u>11 087 535</u>

**HSB Brf Brandstegen i Falun**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	313 544	407 576
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	153 823	140 454
Kassaflöde från löpande verksamhet	467 367	548 030
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 227	-32 933
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	267 401	-70 487
Kassaflöde från löpande verksamhet	684 541	444 610
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-406 305	-8 531
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-406 305	-8 531
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-91 872	-102 120
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-91 872	-102 120
Årets kassaflöde	186 365	333 959
Likvida medel vid årets början	4 028 345	3 694 386
Likvida medel vid årets slut	4 214 710	4 028 345

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).

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 1,3 %

Passagesystem aktiverad juni 2019

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 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		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 808 764	3 808 764
	Hyrer	149 640	120 385
	Övriga avgifter	11 750	11 463
	Övriga intäkter	24 161	34 495
	Bruttoomsättning	3 994 315	3 975 107
	Hysesbortfall	-43 850	-25 558
	Avsatt till inre fond	-68 004	-68 004
		3 882 461	3 881 544
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ägarbonus	0	9 051
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	18 127
		0	27 178
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	427 134	395 915
	Reparationer	144 441	174 793
	El	387 051	338 149
	Uppvärmning	751 691	768 281
	Vatten	205 364	257 071
	Sophämtning	113 656	100 732
	Övriga avgifter	170 194	170 771
	Förvaltningskostnader	336 191	340 373
	Fastighetsavgift	128 367	110 940
	Övriga driftskostnader	59 407	80 076
		2 723 496	2 737 101
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll lokaler	431 750	0
	Underhåll gemensamma utrymmen	48 725	106 655
	Underhåll installationer	20 509	335 000
	Underhåll enligt plan	0	24 750
		500 984	466 405
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	91 000	67 200
	Övriga arvoden	32 945	29 883
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Löner och andra ersättningar	345	325
	Sociala kostnader	39 670	30 281
		166 959	130 689
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	153 823	140 454
		153 823	140 454
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	22 098	22 099
		22 098	22 099
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	45 753	48 596
		45 753	48 596

DC



HSB Brf Brandstegen i Falun

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 555 756	11 555 756
Årets nyanskaffning	400 983	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 956 739	11 555 756
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 256 675	-7 116 221
Årets avskrivningar	-153 823	-140 454
Utgående avskrivningar	-7 410 498	-7 256 675
Bokfört värde	4 546 241	4 299 081
Taxeringsvärde för Stigaren 10 i Falun. Värdeår 1973.		
Byggnad - bostäder hyreshus	35 000 000	27 000 000
Byggnad - lokaler	1 522 000	590 000
	36 522 000	27 590 000
Mark - bostäder hyreshus	10 400 000	7 600 000
Mark - lokaler	161 000	124 000
	10 561 000	7 724 000
Taxeringsvärde totalt	47 083 000	35 314 000
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	8 531	0
Årets investeringar	5 322	8 531
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 853	8 531
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Not 14 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2021-05-04, ränta 2,1 %	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	340	0
	340	0
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	0	9 468
Skattekonto	30 020	20 552
	30 020	30 020
Not 17 Kortfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. , ränta 0,1 %	1 100 000	1 100 000
	1 100 000	1 100 000

cc



HSB Brf Brandstegen i Falun

Noter		2019-12-31		2018-12-31		
Not 18	Eget kapital					
		Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	759 500	4 171 038	2 015 062	407 576
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				407 576	-407 576
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-500 984	500 984	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			86 000	-86 000	
	Årets resultat					313 544
	Belopp vid årets slut	0	759 500	3 756 054	2 837 623	313 544
Not 19	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	338208	2,15%	2020-04-16	1 777 928	20 496
	Stadshypotek AB	927223	1,53%	2022-07-30	822 375	76 500
					2 600 303	96 996
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				745 875	
	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					2 115 323
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Uttagna 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)				1 757 432	0
					1 854 428	96 996
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				331 436	304 386
	Upplupna räntekostnader				9 135	1 056
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				199 213	220 999
					539 784	526 441

OC



HSB Brf Brandstegen i Falun

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Falun den 21 / 4 2020

Annette Wieweg

Andreas Bringsaas

Madelene Skog

Gunnel Mattsson

Johan Tärndal

Kristina Rantanen

Vår revisionsberättelse har lämnats den

7 / 5

2020

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 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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, förfälskning, 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 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 7 / 5 2020



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

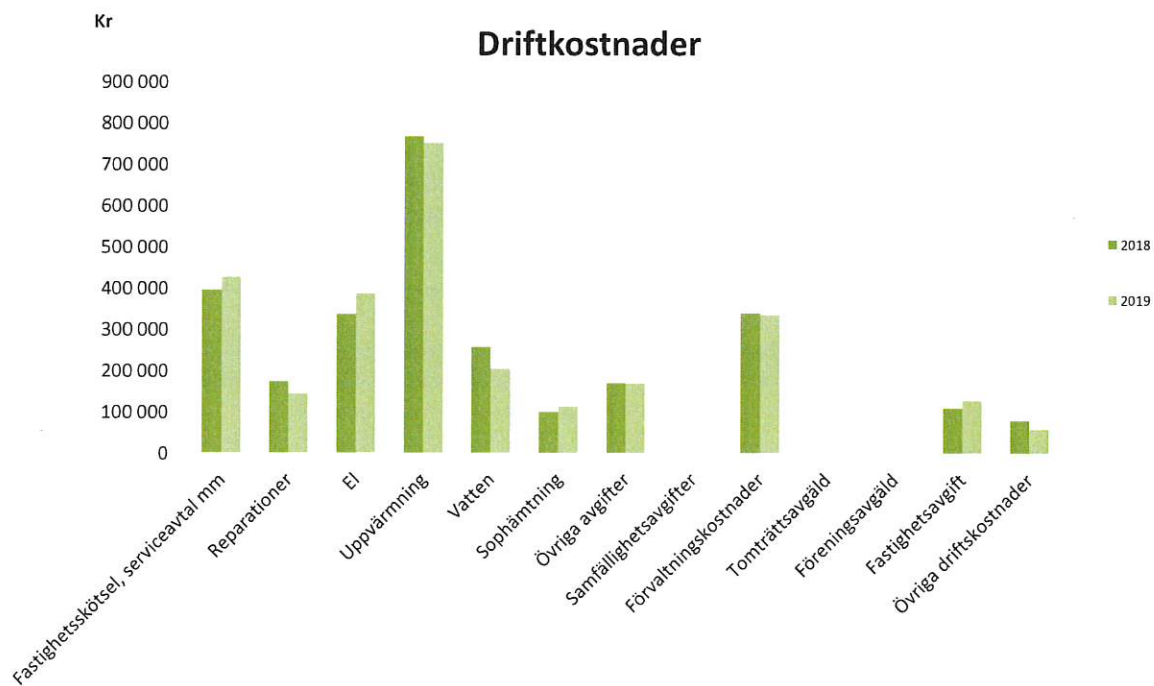
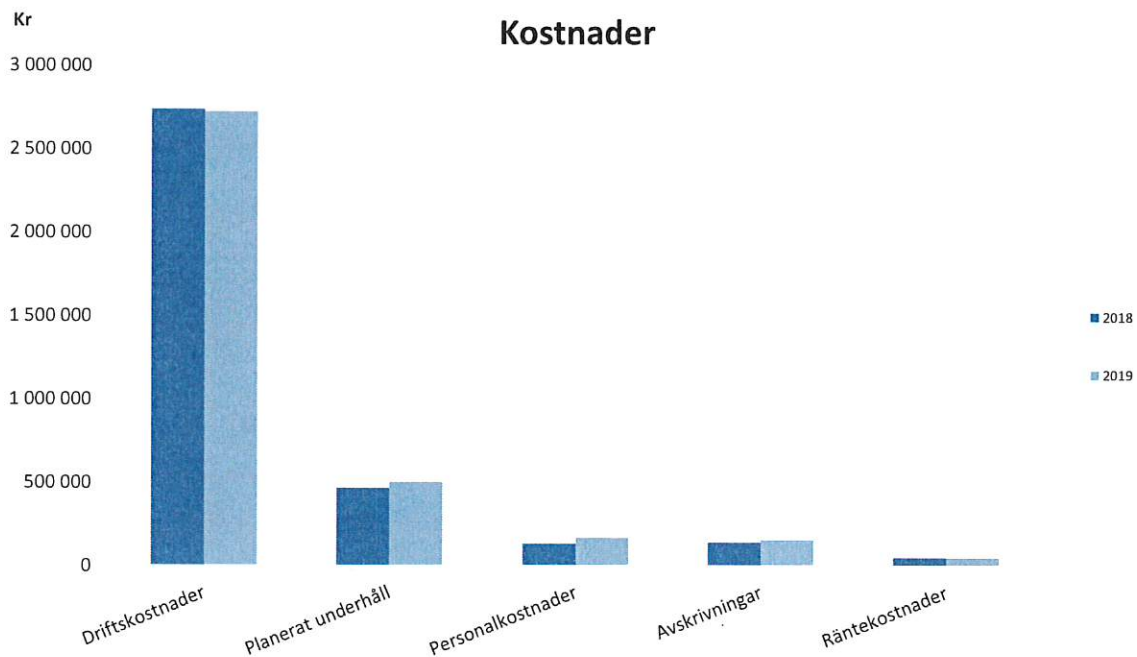


Axel Bengtsson

Av föreningen vald revisor



HSB Brf Brandstegen i Falun





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Brandstegen i Falun



	NYCKELTAL Sparande 185 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 498 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 257 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
	Arsavgift 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.