



HSB Bostadsrättsförening Bumerangen i Falun



Org.nr. 783200-0306

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 registrerades 1943-07-15 med byggnadsår 1944 och äger fastigheten Kyrkbacken 72 i Falu kommun med adresserna Lustigknoppsvägen 2 och 4. Föreningen innehåller 48 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med bostadsrätt samt 33 biluppställningsplatser.
1 lokal ombyggd till 4 st nya lägenheter under 2017.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	8	278,0
2 rum och kök	23	1 253,5
3 rum och kök	11	818,0
4 rum och kök	6	590,5
Bostäder	48	2 940
Lokal	1	42

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

Fastighetsskötseln, städning och ekonomisk förvaltning har ombesörjts HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 2019-06-11.

Underhållsplan har upprättats 2006, reviderad under 2019.

OVK besiktning godkänd 2 december 2014. Nästa besiktning år 2020.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1/7 2018 med 1,5 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om att höja avgifterna med 3 % från 1/1 2020. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 672 kr/m². I avgiften ingår hushållsel, vatten, värme och kabel-TV.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 63 (fg år 66) st. 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 5 (fg år 11) lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04. I stämman deltog 15 (fg år 11) medlemmar.

cc

HAL

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning

		Vald t.o.m. årsstämman
Hans Edward	Ordförande	2020
Fredrik Mundt	Vice ordförande	2021
Carina Strömbom	Sekreterare	2020
Maria Simmins	Ledamot	2021
Lena Samuelsson	Ledamot	2020
Tomas Pers	Utsedd av HSB Mälardalarna from oktober 2019	
Dan Lindström	Utsedd av HSB Mälardalarna tom september 2019	

Styrelsen har under året hållit 10 (fg år 10) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Hans Edward och Carina Strömbom, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Malin Thorgren samt BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Hans Edward med Carina Strömbom som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

Demontering av oljepannor.

Påbörjat renovering av fd pann- och oljetanksrum. Golv, väggar och belysning.

Byte av trappbelysning.

Byte av takluckor och montering av gångbrygga på tak, 4 A-C

Byte av sopkärl till Moloker.

Planerat underhåll

Byte av vitvaror i tvättstuga.

Byte av fönster.

Utökning av antalet parkeringsplatser. Montering av laddstolpar.

Omläggning av tak.

Historik, underhåll (åtgärd o årtal)

1990 Renovering fasader och balkonger

2001 Relining av avloppet

2006 Byte av värmepumpar

2010 Installation av fjärrvärme

2015 Demontering av oljetank

2016 Installation av nytt styrsystem för värmeanläggning (fjärrvärme och värmepumpar)

2017 Upplåtelse av fyra nya lägenheter (f.d. lokal)

2018 Byte av lägenhetsdörrar

cc

11/11

Flerårsöversikt

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	2 115	2 108	2 033	2 059	1 992
Resultat efter finansiella poster, tkr	-264	210	-339	518	563
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	652	652	642	632	632
Yttre fond kr/kvm (inkl. lokalyta)	498	661	593	482	371
Lån kr/kvm (inkl. lokalyta)	1108	1 158	1 205	1 256	1 407
Soliditet %	44	44	39	35	29
Likviditet i %	193	185	203	161	182
Genomsnittlig skuldränta i%	1,65	1,75	1,77	2,13	3,04

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	122 085	1 215 770	1 975 272	-160 519	210 205
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				210 205	-210 205
Disp. fond för yttre uh enligt styrelsebeslut			-540 579	540 579	
Avsättning till fond för yttre uh enligt underhållsplan			50 000	-50 000	
Årets resultat					-264 348
Belopp vid årets slut	122 085	1 215 770	1 484 693	540 265	-264 348

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	49 686
Disponerat ur UH-fonden	540 579
Avsatt till UH-fonden	- 50 000
Årets resultat	- 264 348
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	275 917

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 275 917

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 484 693 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 226 231 kr, se resultaträkningen.

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

De

11/12



HSB Brf Bumerangen i Falun

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 115 135	2 107 712
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 270	15 482
Summa rörelseintäkter		2 117 405	2 123 194
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 526 551	-1 484 584
Planerat underhåll	Not 5	-540 579	-126 043
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-55 360	-39 138
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-209 239	-196 619
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-11 400
Summa rörelsekostnader		-2 331 729	-1 857 784
Rörelseresultat		-214 325	265 410
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 300	6 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-56 323	-61 505
Summa finansiella poster		-50 023	-55 205
Årets resultat		-264 348	210 205
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-50 000	-332 000
Disposition underhållsfond		540 579	126 043
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		490 579	-205 957
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		226 231	4 248

H21



HSB Brf Bumerangen i Falun

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 11	5 311 927	5 519 849
Mark	Not 12	57 854	57 854
Markanläggningar	Not 13	156 729	0
		<u>5 526 510</u>	<u>5 577 703</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
Långfristiga placeringar	Not 15	0	300 000
		<u>500</u>	<u>300 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 527 010</u>	<u>5 878 203</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	0	2 436
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 065 438	1 730 133
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	65 600	32 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>70 131</u>	<u>63 400</u>
		<u>1 201 169</u>	<u>1 828 607</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18	300 000	0
Kassa och bank	Not 19	665	1 412
Summa omsättningstillgångar		<u>1 501 834</u>	<u>1 830 019</u>
Summa tillgångar		<u>7 028 844</u>	<u>7 708 222</u>

cc

1126



HSB Brf Bumerangen i Falun

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 20	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	122 085	122 085
Upplåtelseavgifter	1 215 770	1 215 770
Underhållsfond	1 484 693	1 975 272
	<u>2 822 548</u>	<u>3 313 127</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	540 265	-160 519
Årets resultat	-264 348	210 205
	<u>275 917</u>	<u>49 686</u>
Summa eget kapital	<u>3 098 465</u>	<u>3 362 813</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 21	
	<u>780 000</u>	<u>1 616 224</u>
	780 000	1 616 224
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 22	
Leverantörsskulder	2 524 132	1 838 184
Aktuell skatteskuld	177 601	67 279
Fond för inre underhåll	6 550	0
Övriga kortfristiga skulder	161 738	178 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	
	21 189	0
	Not 24	
	259 169	645 244
	<u>3 150 378</u>	<u>2 729 185</u>
Summa skulder	<u>3 930 378</u>	<u>4 345 409</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>7 028 844</u>	<u>7 708 222</u>

Hed

**HSB Brf Bumerangen i Falun**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-264 348	210 205
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	209 239	196 619
Utrangeringar	0	11 400
Kassaflöde från löpande verksamhet	-55 109	418 224
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 257	225 589
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-264 754	1 683 168
Kassaflöde från löpande verksamhet	-357 120	2 326 981
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-158 046	-820 500
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	300 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	141 954	-820 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-150 276	-1 828 184
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 276	-1 578 184
Årets kassaflöde	-365 442	-71 703
Likvida medel vid årets början	1 731 545	1 803 248
Likvida medel vid årets slut	1 366 103	1 731 545

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

-1124

**HSB Brf Bumerangen 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 1,9 %

Markanläggningar 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

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 1 863 992 kr (1 863 992 kr).

Övrigt

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

4/24



HSB Brf Bumerangen i Falun

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 957 452	1 943 022
	Hyror	52 755	49 460
	Övriga avgifter	46 080	48 840
	Övriga intäkter	59 068	66 690
	Bruttoomsättning	2 115 355	2 108 012
	Hysesbortfall	-220	-300
		2 115 135	2 107 712
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ågarbonus	2 270	9 078
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	6 404
		2 270	15 482
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	299 049	250 236
	Reparationer	143 991	175 722
	El	249 890	260 698
	Uppvärmning	285 978	280 043
	Vatten	157 536	153 442
	Sophämtning	53 424	61 223
	Övriga avgifter	76 775	76 028
	Förvaltningskostnader	154 044	143 205
	Fastighetsavgift	71 626	61 510
	Övriga driftskostnader	34 238	22 477
		1 526 551	1 484 584
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll gemensamma utrymmen	458 829	0
	Underhåll installationer	21 250	0
	Underhåll huskropp utvändigt	60 500	126 043
		540 579	126 043
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Övriga arvoden	40 125	28 263
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Sociala kostnader	13 235	8 875
		55 360	39 138
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	207 922	196 619
	Markanläggningar	1 317	0
		209 239	196 619
Not 8	Övriga rörelsekostnader		
	Restvärdesavskrivning	0	11 400
		0	11 400
Not 9	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	6 300	6 300
		6 300	6 300
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	55 918	61 505
	Övriga finansiella kostnader	405	0
		56 323	61 505



HSB Brf Bumerangen i Falun

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 039 016	10 200 816
Årets nyanskaffning	0	858 000
Årets utrangering	0	-19 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 039 016	11 039 016
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 519 167	-5 330 948
Årets utrangering	0	8 400
Årets avskrivningar	-207 922	-196 619
Utgående avskrivningar	-5 727 089	-5 519 167
Bokfört värde	5 311 927	5 519 849
Taxeringsvärde för Kyrkbacken 72 i Falun. Värdeår 1944.		
Byggnad - bostäder hyreshus	17 800 000	12 200 000
Byggnad - lokaler	98 000	839 000
	17 898 000	13 039 000
Mark - bostäder hyreshus	5 800 000	4 340 000
Mark - lokaler	455 000	350 000
	6 255 000	4 690 000
Taxeringsvärde totalt	24 153 000	17 729 000
Not 12 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	57 854	57 854
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 854	57 854
Bokfört värde	57 854	57 854
Not 13 Markanläggningar		
Årets investeringar, Moloker	158 046	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 046	0
Årets avskrivningar	-1 317	0
Utgående avskrivningar	-1 317	0
Bokfört värde	156 729	0
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500
Not 15 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlånning.	0	300 000
	0	300 000
Not 16 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	2 436
	0	2 436
Not 17 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	0	9 482
Skattekonto	26 722	23 156
Övriga fordringar	38 878	0
	65 600	32 638
Not 18 Kortfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlånning. Löptid 2020-11-11, ränta 2,1 %	300 000	0
	300 000	0
Not 19 Kassa och bank		
Handkassa	665	1 412
	665	1 412

cc

H54



HSB Brf Bumerangen i Falun

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 20 Eget kapital

	Upplåtelse avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 215 770	122 085	1 975 272	-160 519	210 205
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				210 205	-210 205
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-540 579	540 579	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			50 000	-50 000	
Årets resultat					-264 348
Belopp vid årets slut	1 215 770	122 085	1 484 693	540 265	-264 348

Not 21 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hyp. AB	2658640053	1,26%	2021-11-25	820 000	40 000
Swedbank Hyp. AB	2658640061	1,23%	2020-09-28	1 079 759	40 000
Swedbank Hyp. AB	2851447330	1,52%	2020-04-24	805 100	51 400
Swedbank Hyp. AB	2851576153	1,23%	2020-01-28	599 273	18 876
				3 304 132	150 276

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 780 000

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 2 552 752

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	7 883 741	7 883 741
Summa ställda säkerheter	7 883 741	7 883 741

Not 22 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	150 276	100 276
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	2 373 856	1 737 908
	2 524 132	1 838 184

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	10 839	0
Källskatt	10 350	0
	21 189	0

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	159 520	164 514
Upplupna räntekostnader	3 217	5 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96 432	475 430
	259 169	645 244

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Fönsterbyte under år 2020 beräknas kosta 2,75 miljoner kronor. Fönsterbytet kommer att finansieras genom att föreningen tar ett nytt lån.

cc

HM



HSB Brf Bumerangen i Falun

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Falun den 14 / 4 2020

Hans Edward

Fredrik Mundt

Carina Strömbom

Lena Samuelsson

Maria Simmins

Tomas Pers

Vår revisionsberättelse har lämnats den

20 / 4

2020

Malin Thorgren
Av stämman vald revisor

Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HL

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bumerangen org.nr. 783200-0306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bumerangen 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. Revisorernas 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 Bostadsrättsskollen. 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, 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.

141

- 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 Bumerangen 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 20/4 2020



Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

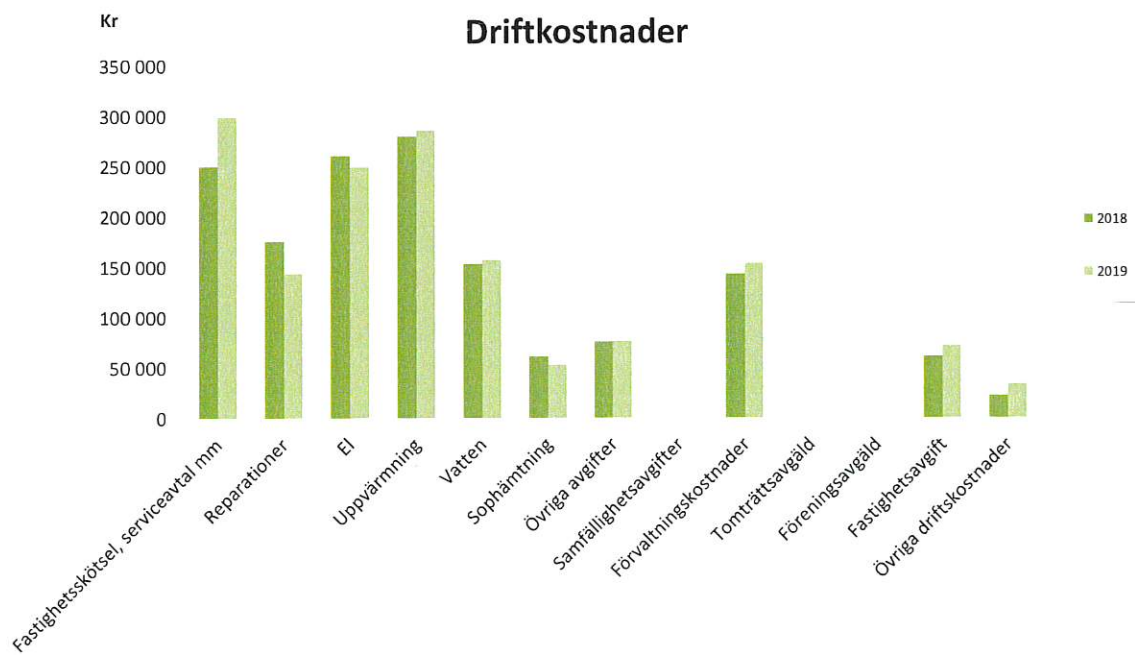
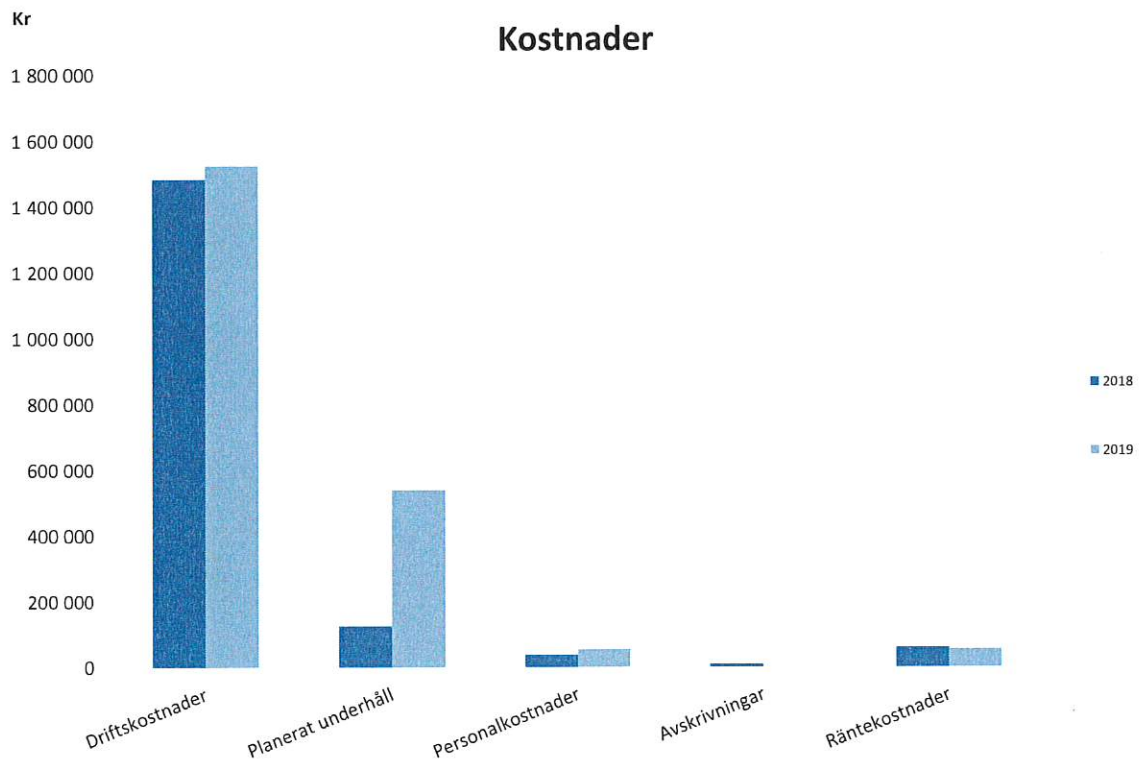


Malin Thorgren
Av föreningen vald revisor





HSB Brf Bumerangen i Falun





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Bumerangen i Falun



163
KR/KVM
SPARANDE



1108
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2%
RÄNTEKÄNSLIGHET



233
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD

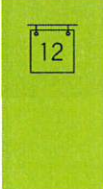


Nej
TOMTRÄTT



652
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

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

	NYCKELTAL Sparande 163 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1108 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 233 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 652 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 tillgodoavanden.

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.