



HSB Bostadsrättsförening Knoppen i Falun



Org.nr. 783200-1403

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 registrerades 1943-12-11 med byggnadsår 1944 och äger fastigheten Knoppen 1 i Falu kommun med adresserna Lustigknoppsväg 5 A-C. Föreningen innehåller 21 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	3	125
2 rum och kök	9	500
3 rum och kök	6	462
4 rum och kök	3	296
Bostäder	21	1 383

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag.

Fastighetsskötseln, städning och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen utförde den stadgeenliga fastighetsbesiktningen 2020-09-18.

Föreningen har en underhållsplan upprättad 2018, reviderad september 2020.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2017 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 732 kr/m².

I avgiften ingår hushålls el, vatten, värme och kabel-TV.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 30 (fg år 27) 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 2 (5) st lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26. I stämman deltog 15 (14) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

		Vald t.o.m. årsstämma
Anders Fritzberg	Ordförande	2021
Eva-Lena Gannedahl	Vice ordförande	2021
Susanne Klockars	Sekreterare	2022
Eva Blomqvist Englund	Ledamot	2021
Anne-Marie Nilsson	Ledamot	2022
Lars Hillgren	Ledamot	2022
Peter Edin	Ledamot utsedd av HSB MälarDalarna	

Styrelsen har under året hållit 6 st sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Fritzberg, Susanne Klockars samt Eva-Lena Gannedahl, två i förening.

cc

Revisorer

Revisorer har varit Anders Hagland tom januari 2021, Ola Westberg suppleant samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Härje Ångman och Marie Smeds-Westberg med Härje Ångman som sammankallande.

Studieansvarig

Studieansvarig har varit Styrelsen.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Anders Fritzberg med Eva-Lena Gannedahl som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

Byte av den lilla tvättmaskinen
Reparation av trä och plåt ovan burspråken på husets gavlar
Iordningsställande av uteplats på baksidan

Planerat underhåll

- 2021 OVK-besiktning och rensning av ventilationskanaler, målning av trapphus.
Renspolning av stammar.
- 2022 Byte av motorvärmarrutttag framsida hus, byte/rengöring av taktegel.
- 2023 Målning av uthyrningslokal, byte av mangel, torkskåp och torktumlare.
- 2024 Byte av stora tvättmaskinen. Belysning med sensor, trapphus
- 2025 Puts/ yttre målning fasader, balkonger, takdetaljer mm. Byte av expansionskärl

Historik, underhåll (åtgärd och årtal)

- 2008 Totalrenovering av tvättstuga
- 2010 Byte av fjärrvärmeanläggning
- 2011 Stamrenovering (relining)
- 2013 Byte av lägenhetsdörrar
- 2015 Tvättat samt växt bekämpat taket.
- 2016 Byte av fönster samt balkongdörrar
- 2017 Iordningsställande av parkering samt grönyta på husets syd/västra sida.

cc

Flerårsöversikt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	1 075	1 084	1 069	1 076	1 045
Resultat efter finansiella poster, tkr	-23	102	94	62	61
Avgiftsnivå för bostäder kr/kvm	732	732	732	732	718
Yttre fond, kr/kvm (inkl. lokalyta)	276	290	248	201	186
Lån kr/kvm (inkl. lokalyta)	2 162	2 238	2 307	2 377	2 446
Soliditet %	16	16	14	11	10
Likviditet %	177	186	145	156	133
Genomsnittlig skuldränta %	1,19	1,24	1,25	1,26	1,42

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 865	431 605	106 404	102 479
Omföring av årets resultat enl. årsstämma			102 479	-102 479
Disp. fond för yttre uh enl. styrelsebeslut		-95 818	95 818	
Avsättning fond för yttre uh enl. underhållsplan		74 000	-74 000	
Årets resultat				-22 743
Belopp vid årets slut	49 865	409 787	230 701	-22 743

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	208 883
Disponerat ur UH-fonden	95 818
Avsatt till UH-fonden	- 74 000
Årets resultat	- 22 743
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	207 958

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	207 958
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 409 787 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -925 kr,
se resultaträkningen.

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

HSB Brf Knoppen i Falun

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 074 837	1 083 764
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 676	0
Summa rörelseintäkter		1 077 513	1 083 764
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-798 118	-755 354
Planerat underhåll	Not 5	-95 818	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-52 201	-52 013
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-115 156	-132 080
Summa rörelsekostnader		-1 061 293	-939 447
Rörelseresultat		16 220	144 316
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-38 963	-41 837
Summa finansiella poster		-38 963	-41 837
Årets resultat		-22 743	102 479
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-74 000	-63 000
Disposition underhållsfond		95 818	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		21 818	-63 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-925	39 479

cc

HSB Brf Knoppen i Falun

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	3 327 598	3 434 654
Mark	Not 10	17 984	17 984
Markanläggningar	Not 11	141 800	149 900
Inventarier	Not 12	0	0
		<u>3 487 382</u>	<u>3 602 538</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 487 882</u>	<u>3 603 038</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		645 355	643 027
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	0	5 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>23 237</u>	<u>21 915</u>
		<u>668 592</u>	<u>670 275</u>
Kassa och bank	Not 15	1 154	1 200
Summa omsättningstillgångar		<u>669 746</u>	<u>671 475</u>
Summa tillgångar		<u>4 157 628</u>	<u>4 274 513</u>

HSB Brf Knoppen i Falun

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		49 865	49 865
Underhållsfond		409 787	431 605
		<u>459 652</u>	<u>481 470</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		230 701	106 404
Årets resultat		-22 743	102 479
		<u>207 958</u>	<u>208 883</u>
Summa eget kapital		<u>667 610</u>	<u>690 353</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	3 111 194	658 308
		<u>3 111 194</u>	<u>658 308</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	103 332	2 669 056
Leverantörsskulder		56 228	29 548
Aktuell skatteskuld		4 692	3 109
Fond för inre underhåll		47 539	47 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	167 033	176 600
		<u>378 824</u>	<u>2 925 852</u>
Summa skulder		<u>3 490 018</u>	<u>3 584 160</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>4 157 628</u>	<u>4 274 513</u>

HSB Brf Knoppen i Falun

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-22 743	102 479
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	115 156	132 080
Kassaflöde från löpande verksamhet	92 413	234 559
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 011	4 345
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	18 696	-36 276
Kassaflöde från löpande verksamhet	115 120	202 628
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-112 838	-103 332
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-112 838	-103 332
Årets kassaflöde	2 282	99 296
Likvida medel vid årets början	644 227	544 930
Likvida medel vid årets slut	646 509	644 227

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

HSB Brf Knoppen 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 1,8 %

Markanläggningar 5,0 %

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 407 598 kr. (407 598 kr)

Övrigt

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

HSB Brf Knoppen i Falun

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 010 640	1 010 640
	Hyrer	61 836	61 836
	Övriga intäkter	6 489	12 108
	Bruttoomsättning	<u>1 078 965</u>	<u>1 084 584</u>
	Hysesrabatter och övriga avdrag	-4 128	0
	Hysesbortfall	<u>0</u>	<u>-820</u>
		1 074 837	1 083 764
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	<u>2 676</u>	<u>0</u>
		2 676	0
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	191 579	185 615
	Reparationer	76 462	40 420
	El	86 896	92 274
	Uppvärmning	167 152	180 888
	Vatten	66 212	64 763
	Sophämtning	33 319	28 561
	Övriga avgifter	46 106	45 795
	Förvaltningskostnader	84 396	73 604
	Fastighetsavgift	32 999	31 907
	Övriga driftskostnader	<u>12 997</u>	<u>11 526</u>
		798 118	755 354
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll markytor	42 746	0
	Underhåll enligt plan	<u>53 072</u>	<u>0</u>
		95 818	0
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	37 200	22 813
	Övriga arvoden	0	15 500
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Sociala kostnader	<u>12 001</u>	<u>10 701</u>
		52 201	52 013
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	107 056	123 980
	Markanläggningar	<u>8 100</u>	<u>8 100</u>
		115 156	132 080
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	<u>38 963</u>	<u>41 837</u>
		38 963	41 837



HSB Brf Knoppen i Falun

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	6 060 782	6 060 782
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 060 782	6 060 782
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 626 128	-2 502 148
Årets avskrivningar	-107 056	-123 980
Utgående avskrivningar	-2 733 184	-2 626 128
Bokfört värde	3 327 598	3 434 654
 Taxeringsvärde för Knoppen 1 i Falun Värdeår 1944.		
Byggnad - bostäder hyreshus	8 400 000	8 400 000
Byggnad - lokaler	130 000	130 000
	8 530 000	8 530 000
Mark - bostäder hyreshus	3 277 000	3 277 000
Mark - lokaler	169 000	169 000
	3 446 000	3 446 000
Taxeringsvärde totalt	11 976 000	11 976 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	17 984	17 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 984	17 984
Bokfört värde	17 984	17 984
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	162 000	162 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	162 000	162 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 100	-4 000
Årets avskrivningar	-8 100	-8 100
Utgående avskrivningar	-20 200	-12 100
Bokfört värde	141 800	149 900
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	100 000	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	100 000
Ingående avskrivningar	-100 000	-100 000
Utgående avskrivningar	-100 000	-100 000
Bokfört värde	0	0
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	0	5 333
	0	5 333
Not 15 Kassa och bank		
Handkassa	1 154	1 200
	1 154	1 200

ce

HSB Brf Knoppen i Falun

Noter		2020-12-31		2019-12-31		
Not 16	Eget kapital					
		Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	49 865	431 605	106 404	102 479
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				102 479	-102 479
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-95 818	95 818	
	Avsättning Fond för yttre uh enl underhållsplan			74 000	-74 000	
	Årets resultat					-22 743
	Belopp vid årets slut	0	49 865	409 787	230 701	-22 743
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	39965	1,24%	2023-03-30	1 281 218	38 024
	Stadshypotek AB	4451	1,00%	2022-09-30	658 308	15 308
	Stadshypotek AB	46804	1,22%	2024-04-30	1 275 000	50 000
					3 214 526	103 332
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 111 194	
	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					2 697 866
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				3 693 000	3 693 000
	Summa ställda säkerheter				3 693 000	3 693 000
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				103 332	103 332
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	2 565 724
					103 332	2 669 056
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				79 944	85 336
	Upplupna räntekostnader				2 393	5 970
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				84 696	85 294
					167 033	176 600

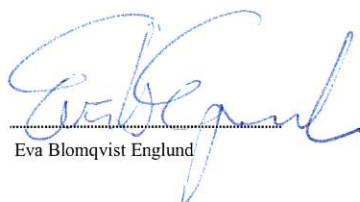
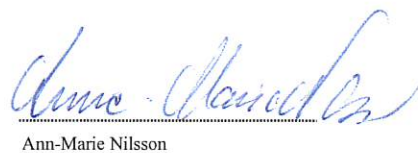
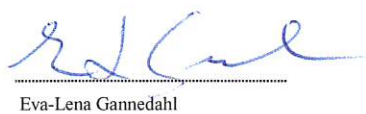
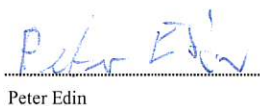
HSB Brf Knoppen i Falun

Noter

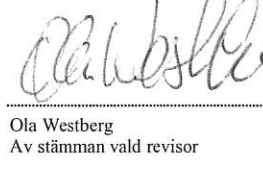
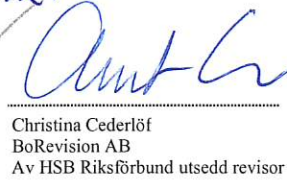
2020-12-31

2019-12-31

Falun, 2021 - 04 - 20


Anders Fritzberg
Eva Blomqvist Englund
Ann-Marie Nilsson
Susanne Klockars
Eva-Lena Gannedahl
Lars Hillgren
Peter Edin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-24


Ola Westberg
Av stämman vald revisor
Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Knoppen i Falun, org.nr. 783200-1403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Knoppen 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.

cc

- 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 Knoppen 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. 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.

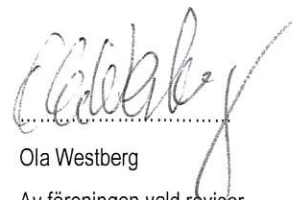
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 24 / 4 2021



Christina Cederlöf

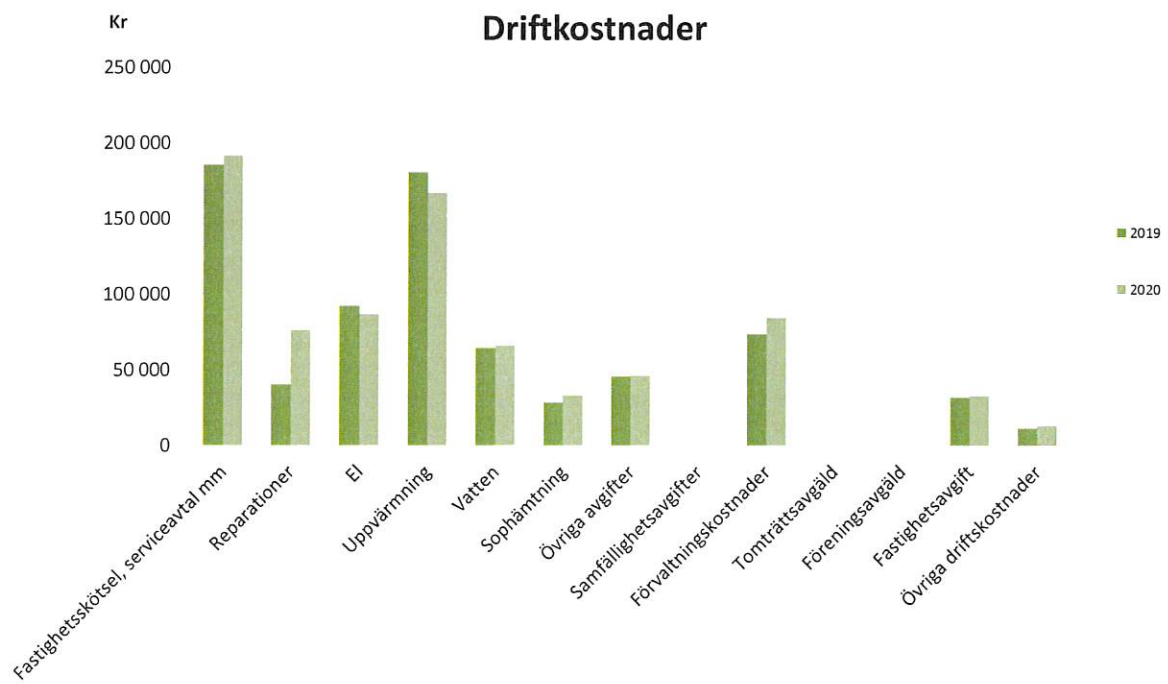
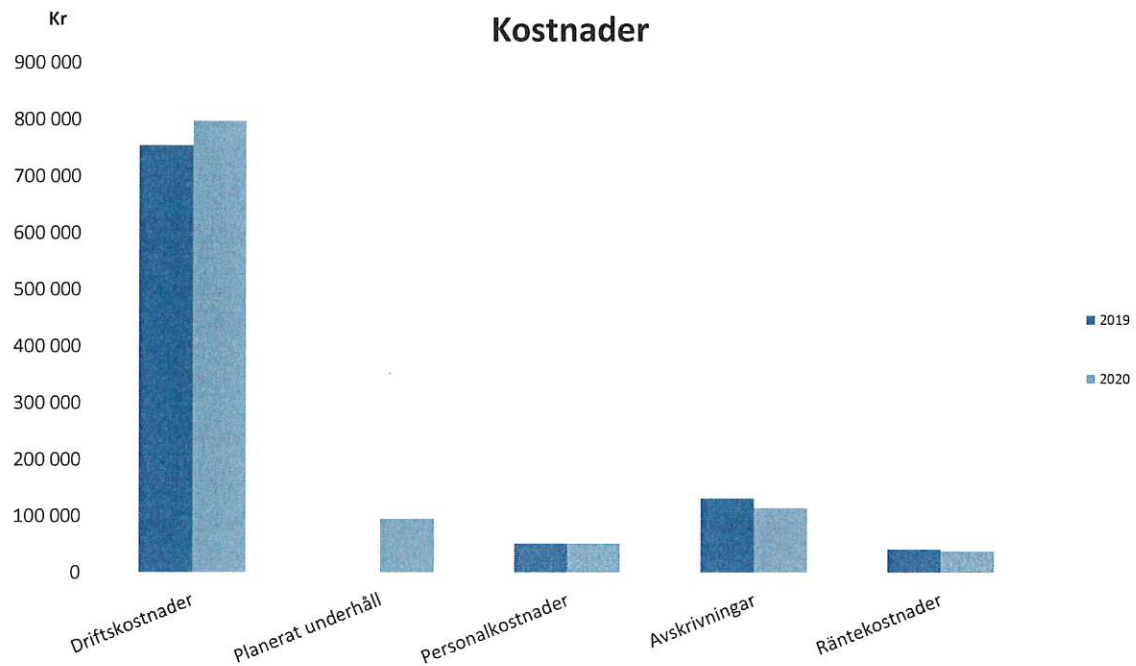
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ola Westberg

Av föreningen vald revisor

HSB Brf Knoppen i Falun





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Knoppen i Falun



	NYCKELTAL Sparande 127 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 2162 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 3%	 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 215 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 732 kr/kvm	 Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	 Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	 Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultat-mässigt täcka framtida underhållsbehov.