HSB Bostadsrättsförening
Linden i Falun

Org.nr. 783200-2021

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 1959-10-03. Föreningen äger fastigheterna Linden 9, 10 och 11 i Falu kommun.

Föreningens fastighet utgörs av 6 hus inrymmande:

137 st	lägenheter med bostadsrätt	9 765 m2
1 st	lokaler med bostadsrätt	199 m2
2 st	lokaler med hyresrätt	253 m2
16 st	garage	288 m2
67 st	biluppställningsplatser	
		10 504 m2

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
1 rum och kök	19	660
2 rum och kök	34	1 931
3 rum och kök	48	3 644
4 rum och kök	28	2 598
5 rum och kök	8	932
Bostäder	137	9 765

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

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

Underhållsplanen har reviderats 2020-04-14.
Den stadgeenliga besiktningen har utförts i maj 2020.

Avgifter och hyror

Årsavgiften höjdes senast 2020 med 1 %. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om höjning av årsavgiften med 2 % från och med 2021-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften för våra lägenheter uppgår innan höjning till 541 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 202 (fg år 193) 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 20 (fg år 16) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25. I stämman deltog 51 (37) medlemmar varav 15 fysiskt och 36 via poströst.

Extra stämma hölls 2020-11-25 där frågan om dörrbyte samt frågan om att påbörja arbete med att anpassa ett garageutrymme till studentrum för uthyrning eller att återställa garageutrymmet till garage behandlades. Även frågan om att iordningställa en laddstation för bilar behandlades. Beslut fattades om att bifalla motion om att genomföra dörrbytet som planerat samt motion om att iordningställa en plats för laddstation och motion om att iordningställa garageutrymmet till studentrum. I extra stämman deltog 94 medlemmar via poströst.

Styrelse
Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Håkan Byrde	ordförande	2021
Marit Mattson Engström	vice ordförande, tom nov	2021
Erica Näs	sekreterare, tom sept	2021
Staffan Mild	ledamot, vice ordförande fr o m nov	2022
Lars Kardell	ledamot	2022
Patrik Fahlström	ledamot	2022
Anna Bårström	HSB MälarDalarnas representant	
Susanne B Sundin	suppleant	2021
Christer Dahlstedt	suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 20 (10) st sammanträden.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Håkan Byrde och Marit Mattson Engström, två i förening, till november och Håkan Byrde och Staffan Mild, två i förening från november.

Revisorer
Revisor BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor. Stämman valde ingen föreningsvald revisor.

Representant i HSB MälarDalarnas fullmäktige
Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Håkan Byrde med Marit Mattson Engström som suppleant t o m november och Staffan Mild som suppleant fr o m november.

Valberedning
Valberedningen har varit Margareta Aspman och Per Broman med Margareta Aspman som sammankallande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll och investeringar

- Breddning av rabatter och sättning av sten
- Iordningställande av parkeringsplats

Planerat underhåll och investeringar

- Lägenhetsdörrar och postboxar, beräknad kostnad 1 900 000 kr
- Byte tappvattenrör
- Ventilation kök
- Tak- och fasadputs
- Solceller
- Värmeåtervinning

Historik, underhåll (årtal och åtgärd)

1992	Renovering av samtliga badrum.
2000	Ommålning av hustaken.
2007	Byte av maskinpark i tvättstugorna.
2009	Relining badrum.
2010	Nya sophus.
2012	Individuell el mätning.
2013	Fönsterbyte
2017	Hissarna Promenaden 15 och Promenaden 27 har målats om.
2018	Byte porttelefoner, dörröppnare.
2018	Asfaltering(delvis) och förnyelse av trädgårdar
2019	Asfaltering
2019	Ny parkering
2019	Byte av värmepump i undercentral
2019	Renovering av entrétrappor

Övrigt

Gästrummet har under år 2020 inbringat 600 kr.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	6286	6 075	6 136	6 110	6 005
Resultat efter finansiella poster, tkr	615	-1 355	1 611	843	932
Avgiftsnivå för bostäder, kr/m²	538	533	533	533	523
Yttre fond kr/kvm (inkl. lokalyta)	404	446	633	621	638
Lån kr/kvm (inkl. lokalyta)	505	779	785	798	810
Likviditet i %	371	462	664	543	393
Soliditet i %	67	58	62	58	56
Genomsnittlig skuldränta i %	1,99	2,05	2,02	2,35	2,86

Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	626 955	4 528 159	9 904 304	-1 355 075
2019 års vinstdisp enligt stämmobeslut			-1 355 075	1 355 075
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan		255 000	-255 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond		-679 380	679 380	
Årets resultat				615 125
Belopp vid årets slut	**626 955**	**4 103 779**	**8 973 609**	**615 125**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	8 973 609
Årets resultat	615 125
Summa till stämmans förfogande	**9 588 734**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	**9 588 734**

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

HSB Brf Linden i Falun

Resultaträkning

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 286 073	6 074 634
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 372	0
Summa rörelseintäkter		**6 302 445**	**6 074 634**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 391 272	-4 508 742
Planerat underhåll	Not 5	-679 380	-2 261 850
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-169 238	-156 176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-320 377	-341 568
Summa rörelsekostnader		-5 560 267	-7 268 336
Rörelseresultat		**742 178**	**-1 193 703**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 287	3 301
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-130 340	-164 674
Summa finansiella poster		-127 053	-161 373
Årets resultat		**615 125**	**-1 355 075**
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-255 000	-322 000
Disposition underhållsfond		679 380	2 261 850
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		424 380	1 939 850
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		**1 039 505**	**584 775**

HSB Brf Linden i Falun

Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 10	12 763 612	13 073 601
Mark	Not 11	760 000	760 000
Inventarier	Not 12	54 534	64 922
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	18 750	0
		13 596 896	13 898 523
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 597 396	13 899 023
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	30 131	229
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 219 179	6 178 428
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	83 499	65 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		199 662	95 532
		4 532 471	6 339 500
Kortfristiga placeringar	Not 17	3 300 000	3 300 000
Kassa och bank	Not 18	37 462	38 641
Summa omsättningstillgångar		7 869 933	9 678 141
Summa tillgångar		**21 467 329**	**23 577 164**

HSB Brf Linden i Falun

Balansräkning		**2020-12-31**	**2019-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 19		
Bundet eget kapital			
Insatser		626 955	626 955
Underhållsfond		4 103 779	4 528 159
		4 730 734	5 155 114
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 973 609	9 904 304
Årets resultat		615 125	-1 355 075
		9 588 734	8 549 229
Summa eget kapital		14 319 468	13 704 343
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	3 521 011	3 601 759
		3 521 011	3 601 759
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 21	1 602 702	4 304 202
Leverantörsskulder		444 286	425 335
Aktuell skatteskuld		9 584	2 512
Fond för inre underhåll		590 973	562 894
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	15 548	168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	963 757	975 950
		3 626 850	6 271 062
Summa skulder		7 147 861	9 872 821
Summa eget kapital och skulder		**21 467 329**	**23 577 164**

HSB Brf Linden i Falun

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	615 125	-1 355 075
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	320 377	341 568
Omklassificering från investering till underhåll	0	116 318
Kassaflöde från löpande verksamhet	935 502	-897 189
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-152 220	164 690
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	57 288	3 562 438
Kassaflöde från löpande verksamhet	840 570	2 829 939
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-18 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-18 750	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 782 248	-3 205 354
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 782 248	-3 205 354
Årets kassaflöde	**-1 960 428**	**-375 415**
Likvida medel vid årets början	**9 517 069**	**9 892 484**
Likvida medel vid årets slut	**7 556 641**	**9 517 069**

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

HSB Brf Linden 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 %
Inventarier 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.

Skulder till kreditinstitut
Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har inget underskottsavdrag.

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

HSB Brf Linden i Falun

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	5 500 123	5 422 469
	Hyror	573 392	404 490
	Övriga avgifter	222 307	277 259
	Övriga intäkter	96 384	26 633
	Bruttoomsättning	6 392 206	6 130 851
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-40	0
	Hyresbortfall	-56 090	-6 214
	Avsatt till inre fond	-50 003	-50 003
		6 286 073	**6 074 634**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	16 372	0
		16 372	**0**
Not 4	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	675 800	609 551
	Reparationer	562 871	593 312
	El	536 193	547 164
	Uppvärmning	809 358	943 471
	Vatten	460 320	581 241
	Sophämtning	217 323	212 193
	Övriga avgifter	350 336	372 387
	Förvaltningskostnader	429 751	335 747
	Fastighetsavgift	219 684	212 612
	Övriga driftskostnader	129 635	101 063
		4 391 272	**4 508 742**
Not 5	**Planerat underhåll**		
	Underhåll bostader	152 383	116 318
	Underhåll gemensamma utrymmen	16 875	0
	Underhåll installtioner	69 811	521 189
	Underhåll huskropp utvändigt	125 625	253 750
	Underhåll markytor	314 686	1 194 218
	Underhåll enligt plan	0	176 375
		679 380	**2 261 850**
Not 6	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	126 483	92 688
	Övriga arvoden	2 000	22 000
	Revisorsarvode	0	7 500
	Sociala kostnader	40 755	33 989
		169 238	**156 176**
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	309 989	331 181
	Inventarier	10 388	10 387
		320 377	**341 568**
Not 8	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter	3 287	3 301
		3 287	**3 301**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	130 226	163 150
	Övriga finansiella kostnader	114	1 524
		130 340	**164 674**

HSB Brf Linden i Falun

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 10	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	32 597 161	32 597 161
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 597 161	32 597 161
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 523 560	-19 192 379
	Årets avskrivningar	-309 989	-331 181
	Utgående avskrivningar	-19 833 549	-19 523 560
	Bokfört värde	**12 763 612**	**13 073 601**
	Taxeringsvärde för Linden 9 mfl i Falu kommun. Värdeår 1961.		
	Byggnad - bostäder hyreshus	67 696 000	67 696 000
	Mark - bostäder hyreshus	22 838 000	22 838 000
	Taxeringsvärde totalt	90 534 000	90 534 000
Not 11	**Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	760 000	760 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	760 000	760 000
	Bokfört värde	**760 000**	**760 000**
Not 12	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	103 875	103 875
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 875	103 875
	Ingående avskrivningar	-38 953	-28 566
	Årets avskrivningar	-10 388	-10 387
	Utgående avskrivningar	-49 341	-38 953
	Bokfört värde	**54 534**	**64 922**
Not 13	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Årets investeringar	18 750	116 318
	Omklassificeringar	0	-116 318
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 750	0
Not 14	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	1 andel i HSB Mälardalarna	**500**	**500**

CC

HSB Brf Linden i Falun

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 15	**Avgifts-, hyres och andra kundfordringar**		
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	30 131	229
		30 131	**229**
Not 16	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	81 999	65 311
	Övriga fordringar	1 500	0
		83 499	**65 311**
Not 17	**Kortfristiga placeringar**		
	HSB Mälardalarna, specialinlåning.	**3 300 000**	**3 300 000**
Not 18	**Kassa och bank**		
	Bankkonto	36 844	36 844
	Handkassa	618	1 797
		37 462	**38 641**

Not 19 Eget kapital

	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	626 955	4 528 159	9 904 304	-1 355 075
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-1 355 075	1 355 075
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-679 380	679 380	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		255 000	-255 000	
Årets resultat				615 125
Belopp vid årets slut	**626 955**	**4 103 779**	**8 973 609**	**615 125**

Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	659394	2,05%	2021-01-07	1 521 954	16 500
Stadshypotek AB	857135	2,57%	2027-06-01	2 518 776	69 008
Stadshypotek AB	969689	1,43%	2022-03-01	1 082 983	11 740
				5 123 713	97 248

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**3 521 011**

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 4 637 473

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	13 985 000	13 985 000
Summa ställda säkerheter	**13 985 000**	**13 985 000**

Not 21	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**	
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	97 248	127 248
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	1 505 454	4 176 954
	1 602 702	**4 304 202**
Not 22	**Övriga kortfristiga skulder**	
Källskatt	0	168
Mervärdesskatt	15 548	0
	15 548	**168**
Not 23	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**	
Förutbetalda hyror och avgifter	564 321	513 998
Upplupna räntekostnader	13 613	20 278
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	385 823	441 674
	963 757	**975 950**

HSB Brf Linden i Falun

Noter	**2020-12-31**	**2019-12-31**

Falun, 2021-04-19

Håkan Byrde

Patrik Fahlström

Staffan Mild

Lars Kardell

Anna Bårström

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-22

Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Linden i Falun, org.nr. 783200-2021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linden i Falun för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.
Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.
I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.
Om jag baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

CC

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.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Linden i Falun för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

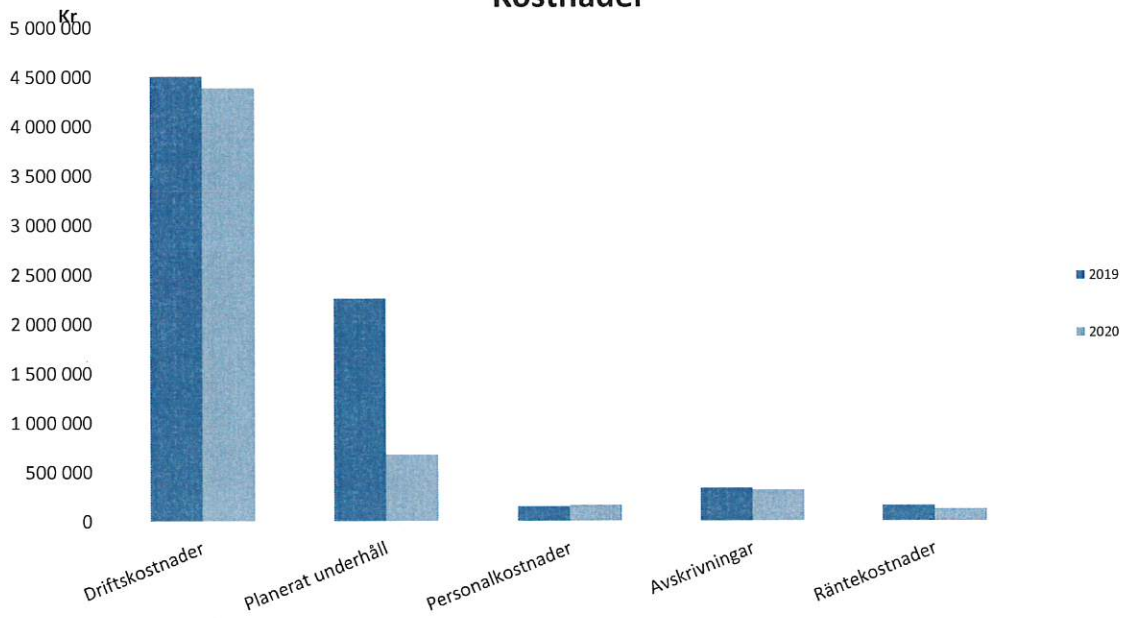
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 22/4 2021

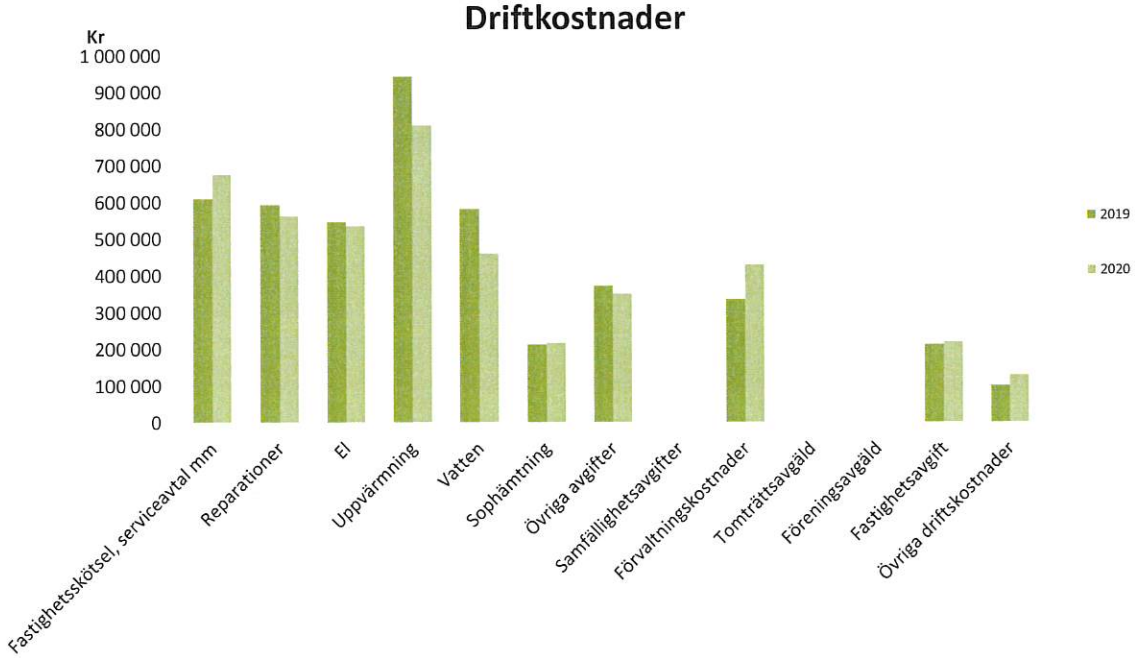
Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB Brf Linden i Falun

Kostnader



Driftkostnader



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Linden i Falun

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Sparande 159 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	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-behoven.	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 505 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 178 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 538 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 balans-räkningen 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.