



HSB Bostadsrättsförening Lustigknoppsbacken i Falun

Org.nr. 783200-2104

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01—2020-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Falun vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Soltofta 20 i Falu kommun. På fastigheten har under året 1966 uppförts ett hus med adress Linnévågen 25 A-F, vilken innehåller 46 lägenheter med bostadsrätter, 2 lokaler med hyresrätt samt 46 bilplatser av dessa är 36 med motorvärmare.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	10	360
3 rum och kök	36	2 946
Bostäder	46	3 306
Lokaler	2	69

Den yttre och inre fastighetsskötseln, fastighetsjour samt ekonomisk förvaltning ombesörjs av HSB MälarDalarna. Trappstädningen utförs av HSB MälarDalarna. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dalarnas Försäkringsbolag och i årsavgiften ingår ett bostadstillägg för samtliga lägenheter.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 2020-09-22.

Senaste underhållsplan är upprättad år 2019 och reviderad 2020.

Avgifter och hyror

I månadsavgiften ingår hushållsel, vatten, värme och kabel-TV. Om bostadsrättsinnehavaren är i behov av parkeringsplats tillkommer en avgift på 80 kr per månad utan el/tak eller 200 kr med tillgång till värmare och tak. Till varje lägenhet finns det en bredbands/fiberkabel dragen som är kopplad till ComHem och Telia. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrad avgiftsnivå. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 657 kr/m².

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 67 (69) (samägare inräknade). 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 6 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16 via postomröstning. På stämman deltog 26 (fg. år 31) medlemmar varav 9 fysiskt och 17 genom poströst. *cc*

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

Gustav Boklund	ordförande	Vald tom årsstämman 2021
Sten-Ove Claesson	vice ordförande	2021
Kjell Bengtsson	sekreterare	2021, avgått dec 2020
Thomas Cosby	ledamot/studieorganisatör	2022
Mikael Pettersson	ledamot utsedd av HSB	
Suppleanter har varit:		
Lisbeth Daniels		2022
Ulla Andersson		2021

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Gustav Boklund, Sten-Ove Claesson och Thomas Cosby, två i förening. Fram till december har även Kjell Bengtsson varit firmatecknare.

Revisorer

Revisorer har varit Camilla Timbré med Rickard Sars som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Ingrid Olsson och Anna Boklund med Ingrid Olsson som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit Hans Olof Vestling.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representant i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Gustav Boklund med Sten-Ove Claesson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

Installation av avhärdningsfilter.

Planerat underhåll/investeringar

Renovering avloppssystem 2021, beräknad kostnad ca 1 000 000 kr. Föreningen planerar att ta upp nya lån för att bekosta stamrenoveringen.

Målning av grund och träfasad på husets sydsida 2021

Historik, underhåll

Under år 2019 har byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar samt renovering av trapphus genomförts.

Under år 2018 genomfördes en takrenovering där en ny gummimatta lades på det gamla tätskiktet. Energideklaration har under året upprättats enligt gällande regler.

Under år 2017 bytte föreningen fjärrvärmväxlare och värmepumpar.

Under år 2012 genomfördes fönsterbyten mot norr och souterrängvångarna.

Under år 2008 genomfördes en tilläggsisolering av vinden och nya tvättmaskiner i båda tvättstugorna sattes in.

Under år 2007 genomfördes en inkoppling av bredband/fiber från COM Hem och Telia. *cc*

Under år 2005 genomfördes en renovering och inglasning av lägenhetsbalkonger samt uppförande av sophus.

Under år 2001 genomförde föreningen ett stambyte och en badrumsrenovering av samtliga lägenheter gjordes i samband med detta. Föreningen satte även in nya särkringsskåp och jordade uttag.

Föreningsinformation

På grund av Covid-19 har styrelsen inte deltagit i några utbildningar under året.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta samt lokalyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 315	2 292	2 289	2 289	2 279
Resultat efter finansiella poster tkr	491	-196	523	351	493
Avgiftsnivå kr/kvm	657	657	657	657	657
Yttre fond kr/kvm	295	293	473	434	417
Lån kr/kvm	1 775	1 834	1 893	2 234	2 293
Soliditet %	41%	38%	38%	32%	29%
Likviditet i %	259%	188%	356%	454%	380%
Genomsnittlig skuldränta i %	1%	1%	2%	2%	2%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	593 200	988 545	2 636 658	-195 936
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-195 936	195 936
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-93 750	93 750	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		101 000	-101 000	
Årets resultat				490 762
Belopp vid årets slut	593 200	995 795	2 433 472	490 762

cc

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	2 440 722
Disponerat ur UH-fonden	93 750
Avsatt till UH-fonden	- 101 000
Årets resultat	<u>490 762</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 924 234

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning **2 924 234**

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



HSB Brf Lustigknoppsbacken i Falun

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 314 539	2 292 300
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	6 227	0
Summa rörelseintäkter		2 320 766	2 292 300
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 353 226	-1 361 336
Planerat underhåll	Not 5	-93 750	-737 135
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-78 226	-80 702
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-236 475	-240 064
Summa rörelsekostnader		-1 761 677	-2 419 237
Rörelseresultat		559 089	-126 937
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	299	402
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-68 626	-69 401
Summa finansiella poster		-68 327	-68 999
Årets resultat		490 762	-195 936
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-101 000	-130 000
Disposition underhållsfond		93 750	737 135
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-7 250	607 135
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		483 512	411 199

bc

**HSB Brf Lustigknoppsbacken i Falun**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 8 867 843	9 104 318
Mark	Not 11 322 950	322 950
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12 12 500	0
	<u>9 203 293</u>	<u>9 427 268</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>9 203 793</u>	<u>9 427 768</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14 2 366	200
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 358 889	834 020
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15 72 407	59 329
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 175	52 963
	<u>1 486 837</u>	<u>946 512</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16 300 000	300 000
Kassa och bank	Not 17 2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar	<u>1 788 837</u>	<u>1 248 512</u>
Summa tillgångar	<u>10 992 631</u>	<u>10 676 281</u>

cc

**HSB Brf Lustigknoppsbacken i Falun**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	593 200	593 200
Underhållsfond	995 795	988 545
	<u>1 588 995</u>	<u>1 581 745</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 433 472	2 636 658
Årets resultat	490 762	-195 936
	<u>2 924 234</u>	<u>2 440 722</u>
Summa eget kapital	<u>4 513 229</u>	<u>4 022 467</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
	<u>0</u>	<u>4 014 022</u>
	0	4 014 022
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20	
Leverantörsskulder	5 989 108	2 175 086
Fond för inre underhåll	111 932	69 078
Övriga kortfristiga skulder	72 872	72 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	
	31 295	30 009
	Not 22	
	<u>274 195</u>	<u>292 747</u>
	6 479 402	2 639 791
Summa skulder	<u>6 479 402</u>	<u>6 653 813</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>10 992 631</u>	<u>10 676 281</u>

**HSB Brf Lustigknoppsbacken i Falun**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	490 762	-195 936
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	236 475	240 064
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>727 237</u>	<u>44 128</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 456	-8 180
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>25 588</u>	<u>37 443</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>737 369</u>	<u>73 390</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-12 500	-687 681
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-12 500</u>	<u>-687 681</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-200 000</u>	<u>-200 000</u>
Årets kassaflöde	524 869	-814 291
Likvida medel vid årets början	1 136 020	1 950 311
Likvida medel vid årets slut	1 660 889	1 136 020

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



HSB Brf Lustigknoppsbacken 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 1,5 %

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 sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 870 410 kr. (870 410 kr)

Övrigt

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



HSB Brf Lustigknoppsbacken i Falun

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 171 412	2 171 412
	Hyror	105 160	104 595
	Övriga avgifter	7 600	9 150
	Övriga intäkter	33 887	10 861
	Bruttoomsättning	<u>2 318 059</u>	<u>2 296 018</u>
	Hyresbortfall	-3 520	-3 718
		2 314 539	2 292 300
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	6 227	0
		<u>6 227</u>	<u>0</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	289 701	267 743
	Reparationer	51 248	31 488
	El	207 638	221 210
	Uppvärmning	312 871	350 823
	Vatten	136 836	131 567
	Sophämtning	61 446	55 291
	Övriga avgifter	96 614	88 389
	Förvaltningskostnader	109 478	120 741
	Fastighetsavgift	65 702	68 094
	Övriga driftskostnader	21 692	25 990
		<u>1 353 226</u>	<u>1 361 336</u>
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll gemensamma utrymmen	0	624 150
	Underhåll installtioner	93 750	75 000
	Underhåll markytor	0	33 600
	Underhåll enligt plan	0	4 385
		<u>93 750</u>	<u>737 135</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	32 900	33 000
	Vicevärdsarvode	30 000	30 000
	Övriga arvoden	2 000	4 400
	Revisorsarvode	3 000	2 999
	Sociala kostnader	10 326	10 303
		<u>78 226</u>	<u>80 702</u>

Föreningen har under året haft en vice värd anställd.

a

**HSB Brf Lustigknoppsbacken i Falun**

		2020-01-01	2019-01-01
Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	236 475	240 064
		236 475	240 064
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	299	402
		299	402
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	68 266	69 131
	Övriga finansiella kostnader	360	270
		68 626	69 401

**HSB Brf Lustigknoppsbacken i Falun**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	15 905 517	15 205 336
Årets nyanskaffning	0	700 181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>15 905 517</u>	<u>15 905 517</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 801 199	-6 561 135
Årets avskrivningar	-236 475	-240 064
Utgående avskrivningar	<u>-7 037 674</u>	<u>-6 801 199</u>
Bokfört värde	8 867 843	9 104 318
Taxeringsvärde för Soltofta 20 i Falun. Värdeår 1966.		
Byggnad - bostäder hyreshus	21 800 000	21 800 000
Byggnad - lokaler	<u>236 000</u>	<u>236 000</u>
	22 036 000	22 036 000
Mark - bostäder hyreshus	<u>6 400 000</u>	<u>6 400 000</u>
	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärde totalt	28 436 000	28 436 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	<u>322 950</u>	<u>322 950</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>322 950</u>	<u>322 950</u>
Bokfört värde	322 950	322 950
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde		12 500
Årets investeringar	12 500	687 681
Omklassificeringar		-700 181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>12 500</u>	<u>0</u>
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

cc

**HSB Brf Lustigknoppsbacken i Falun**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	2 366	200			
	2 366	200			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	4 121	4 121			
Skattekonto	68 286	55 208			
	72 407	59 329			
Not 16 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	300 000	300 000			
Not 17 Kassa och bank					
Handkassa	2 000	2 000			
	2 000	2 000			
Not 18 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	593 200	988 545	2 636 658	-195 936	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-195 936	195 936	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-93 750	93 750		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		101 000	-101 000		
Årets resultat				490 762	
Belopp vid årets slut	593 200	995 795	2 433 472	490 762	
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2758087130	0,84%	2021-02-28	1 975 086	0
Swedbank	2854328073	1,18%	2021-11-25	4 014 022	200 000
				5 989 108	200 000
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					4 989 108
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>				10 694 800	10 694 800
Fastighetsinteckningar					
Summa ställda säkerheter				10 694 800	10 694 800
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				200 000	200 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				5 789 108	1 975 086
				5 989 108	2 175 086
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				10 327	10 546
Källskatt				19 918	19 023
Mervärdesskatt				1 050	440
				31 295	30 009
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				173 993	186 202
Upplupna räntekostnader				5 862	7 325
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				94 340	99 220
				274 195	292 747

OC




HSB Brf Lustigknoppsbacken i Falun

Falun, 2021-03-23


Mikael Pettersson


Gustav Boklund


Thomas Cosby


Sten-Ove Claesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-08


Camilla Timbré


Christina Cederlöf

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Lustigknoppsbacken i Falun, org.nr. 783200-2104

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lustigknoppsbacken i Falun för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.


Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lustignoppsbacken 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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.

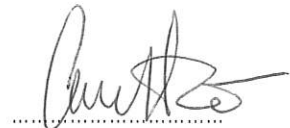
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun den 30/4 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

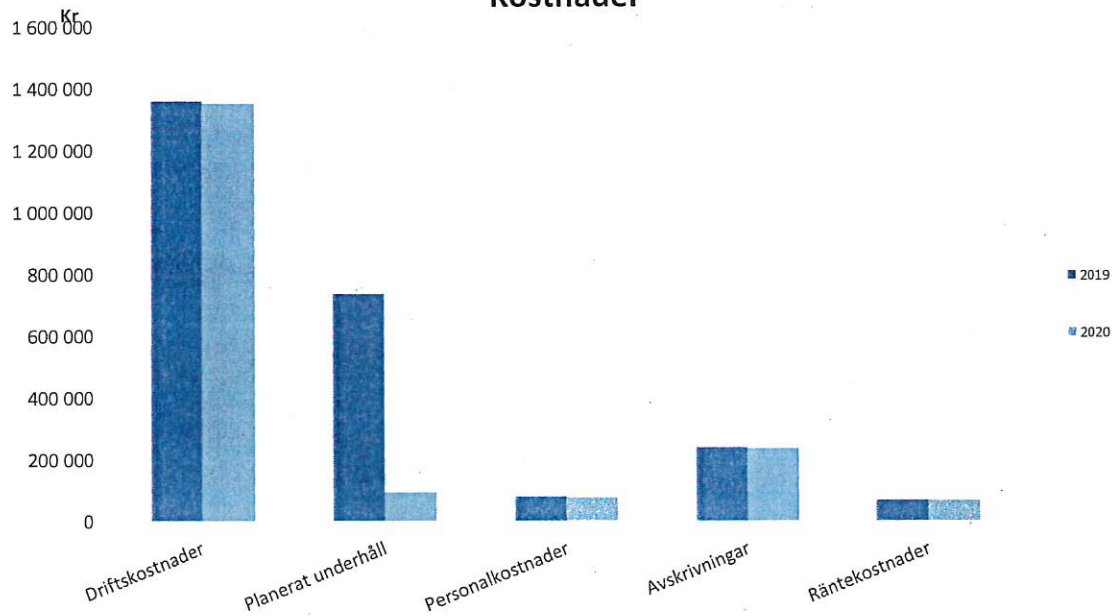


Av föreningen vald revisor

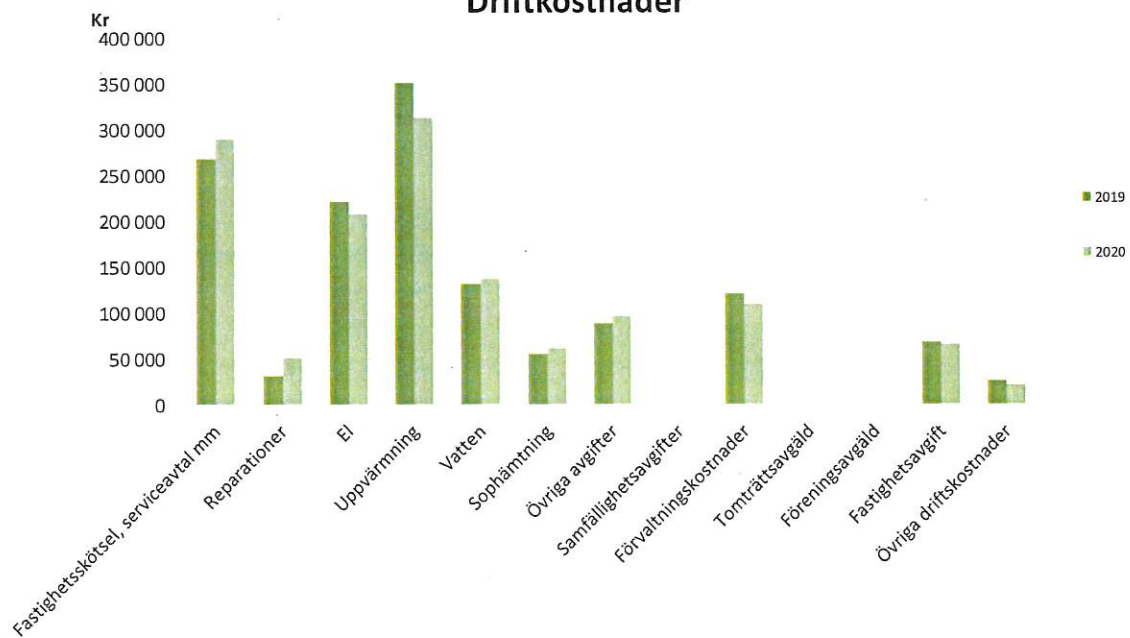


HSB Brf Lustigknoppsbacken i Falun

Kostnader



Driftkostnader











BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Lustigknoppsbacken i Falun



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 243 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-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 1775 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 195 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 657 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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