



HSB Bostadsrättsförening Utsikten i Falun



Org.nr. 783200-3136

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01—2019-12-31

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 Kyrkbacken 74 i Falu kommun med byggnadsår 1944. Med adress Lustigknoppsvägen 6 A-C. Föreningen innehåller 21 lägenheter med bostadsrätt, 18 biluppställningsplatser med motorvärmare samt 5 gästparkeringsplatser.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	3	123
2 rum och kök	9	500
3 rum och kök	6	463
4 rum och kök	3	295
Bostäder	21	1 381

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Dalarnas försäkringsbolag. Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter ingår.

Fastighetsskötseln har utförts av HSB MälarDalarna.

Administrativ förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna.

Städningen har utförts av HSB MälarDalarna.

Den stadgeenliga besiktningen har utförts 2019.

Den senaste underhållsplanen är reviderad år 2019.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes år 2019 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om en höjning med 3 %. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 792 kr/m². I avgiften ingår hushålls el, vatten, värme, kabel-tv, bredband och abonnemang fast telefoni.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 22(23). 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 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09. I stämman deltog 10 medlemmar. 

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Leif Zarnowiecki	ordförande	2020
Peter Reinholdsson	sekreterare	2021
Anna Martinsson	ledamot	2021
Ann Chatrine Forsberg	ledamot	2020
Jimmy Ljungdahl	ledamot	2020
Alexander Brobäck	suppleant	2020
Helen Ljungdahl	suppleant	2020
Lilian Bergström	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna t o m 2019-09-20	
Peter Edin	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna f o m 2019-10-01	

Styrelsen har under året hållit 4 (4) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Leif Zarnowiecki, Jimmy Ljungdahl och Anna Martinsson två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Klas Synnermo med Maria Gräfnings som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Helen Ljungdahl och Karin Tufvesson med Helen Ljungdahl som sammankallande.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representant i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Leif Zarnowiecki med Anna Martinsson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

Ommålning av gästparkeringsplatser.

Byte av fläkt i torkrum samt en del ljusarmatur i trapphus.

Planerat underhåll

Installation av filter för varmvatten till radiatorer.

Byte av reglage till radiatorer.



Historik, underhåll

- Takomläggning: 1985-86
- Vindisolering: 1986
- Byte av kallvattenledningar: 1986
- Anläggning av 12 motorvärmplatser: 1987
- Byte av badrumsavlopp, ny badrumsinredning: 1990
- Byte av elledningar: 1990
- Nya balkonger, ytterfönster och ytterdörrar: 1990
- Ny fasad: 1990
- Byte av källaravlopp, (stam): 1992
- Reparation av skorsten: 1993
- Reparation av källartrappor: 1993
- Plåtarbeten utförda vid skorsten och takluckor: 1996
- Målning av trapphus och källare: 1997
- Kabel-TV: 1998
- Nya källarlokal, en gästlägenhet om två rum och kök samt en bastuavdelning med rekreationsrum: 1999-2000
- Fjärrvärme installeras: 2002
- Gemensam el: 2002-2003
- Bredband: 2002-2003
- Montering av brandvarnare i varje lägenhet: 2003
- Den gemensamma lekplatsen framför huset byggs om och rustas upp: 2003
- Isolering av källaren i form av schaktning, dränering, fuktisolering, finplanering, anläggning av cykelställ, grusytor, byte av takvattenledningar, dräneringsledningar och montering och komplettering av dagvattenbrunnar med dagbrunnar justerbara i höjdd. Asfaltytor och grusytor återställs och värmeledningen mellan Trappplan och Utsikten tas bort: 2004
- Nya motorvärmare: 2004
- Bostadsrättsförsäkring för alla boende betalas av föreningen: 2006
- Ny sophantering installeras Molok: 2005-2006
- Tvättstuga och torkrum renoveras: 2008
- Ny tvättmaskin inköpt: 2009
- Radonmätning utförd: 2009
- med lägenhetsnummer utförd: 2009
- Energideklaration upprättad: 2009
- Avloppsstammarna renoveras av S-pipe: 2009-2011
- Källaren renoveras med målning av väggar, tak och golv i källargång, cykel- och hobbyrum, blomrum och förvaltningsrum och mangelrummet görs om till styrelserum: 2011-2012
- Gästrumslägenheten renoveras pga. vattenskada förorsakad av skyfallsregn. Två rum, hall och toalett förses med klinkergolv. Väggar, tak, dörrar och element målas. Ny golvbrunn och en gammal tas bort. Toalettstol utbytes mot en vatten snålare: 2012
- Nya vindskivor, lagning av plåtarbeten, 12st skorstensskydd, 4st nya överbeslag 2013
- Målning av burspråkstak. Borttagning av färg på 6st balkongbjälkar 2013
- Fönsterbyte i hela fastigheten 2014
- Slutrenovering av avloppsstammarna 2014
- Sotning av kanaler till öppna spisar, 6C 2014

MC

- OVK-besiktning 2015
- Inköp av ny tvättmaskin 2015
- Målning av vindskivor och takfot samt plåtluckor i fasaden och källarplan. 2016
- Montering av takplåtar 2016
- Inköp av ny torktumlare 2016
- Byte av lägenhetsdörrar 2017-2018
- Målning av trapphus samt slipning och polering av dess stengolv.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1121	1075	1050	1014	990
Resultat efter finansiella poster, tkr	164	208	225	-247	96
Avgiftsnivå kr/kvm	769	754	739	718	704
Yttre fond kr/kvm	511	495	451	408	547
Lån kr/kvm	1581	1650	1879	1934	1638
Soliditet %	42	36	33	29	37
Likviditet i %	95	74	213	130	64
Genomsnittlig skuldränta i %	1,41	1,55	1,55	1,72	2,37

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 800	683 302	717 844	207 668
Omföring av årets resultat enl. årsstämma			207 668	-207 668
Disp. fond för yttre uh enl. styrelsebeslut		-54 425	54 425	
Avsättning till fond för yttre uh enl. underhållsplan		77 000	-77 000	
Årets resultat				164 065
Belopp vid årets slut	49 800	705 877	902 937	164 065 <i>cc</i>

Resultatdisposition

Balanserat resultat	925 512
Disponerat ur UH-fonden	54 425
Avsatt till UH-fonden	- 77 000
Årets resultat	<u>164 065</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 067 002

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 067 002
-------------------------	-----------

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 141 490 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Utsikten i Falun**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 088 914	1 074 816
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 194	9 461
Summa rörelseintäkter		1 121 108	1 084 277
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-703 980	-668 263
Planerat underhåll	Not 5	-54 425	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-34 929	-42 936
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-132 189	-124 836
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-2 800
Summa rörelsekostnader		-925 523	-838 835
Rörelseresultat		195 584	245 442
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-31 519	-37 774
Summa finansiella poster		-31 519	-37 774
Årets resultat		164 065	207 668
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-77 000	-60 000
Disposition underhållsfond		54 425	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-22 575	-60 000
Överskott efter förändring av underhållsfond		141 490	147 668

cc



HSB Brf Utsikten i Falun

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	3 895 952	4 028 141
Mark	Not 11	12 631	12 631
Inventarier	Not 12	0	0
		<u>3 908 583</u>	<u>4 040 772</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 909 083</u>	<u>4 041 272</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		414 715	458 155
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	13 290	13 290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 147	51 477
		<u>456 152</u>	<u>522 922</u>
Kassa och bank	Not 15	3 000	3 000
Summa omsättningstillgångar		<u>459 152</u>	<u>525 922</u>
Summa tillgångar		<u>4 368 235</u>	<u>4 567 194</u>



HSB Brf Utsikten i Falun

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	49 800	49 800
Underhållsfond	705 877	683 302
	<u>755 677</u>	<u>733 102</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	902 937	717 844
Årets resultat	164 065	207 668
	<u>1 067 002</u>	<u>925 512</u>
Summa eget kapital	<u>1 822 679</u>	<u>1 658 614</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
	<u>2 063 412</u>	<u>907 500</u>
	2 063 412	907 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
Leverantörsskulder	120 000	1 370 760
Aktuell skatteskuld	38 116	8 702
Fond för inre underhåll	1 351	0
Övriga kortfristiga skulder	167 493	152 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
	521	0
	Not 20	
	<u>154 663</u>	<u>468 621</u>
	482 144	2 001 079
Summa skulder	<u>2 545 556</u>	<u>2 908 579</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>4 368 235</u>	<u>4 567 194</u>

AC

**HSB Brf Utsikten i Falun**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	164 065	207 668
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	132 189	124 836
Utrangering	0	2 800
Kassaflöde från löpande verksamhet	296 254	335 304
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	23 330	-28 516
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-268 176	302 691
Kassaflöde från löpande verksamhet	51 409	609 479
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-644 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-644 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-94 848	-336 620
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-94 848	-336 620
Årets kassaflöde	-43 439	-371 641
Likvida medel vid årets början	461 155	832 796
Likvida medel vid årets slut	417 715	461 155

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

**HSB Brf Utsikten i Falun****Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående år.

Det medför att Årsredovisningen 2019 inte går att jämföra med beloppen i Årsredovisningen 2018.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,0 %

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 760 805kr. (760 805 kr)

Övrigt

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



HSB Brf Utsikten i Falun

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 062 492	1 041 624
	Hyrer	32 400	32 405
	Övriga intäkter	8 518	15 738
	Bruttoomsättning	1 103 410	1 089 767
	Hysesbortfall	0	-455
	Avsatt till inre fond	-14 496	-14 496
		1 088 914	1 074 816
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ägarbonus	0	4 726
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	4 735
	Övriga intäkter	32 194	0
		32 194	9 461
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	128 970	101 605
	Reparationer	49 303	36 691
	El	81 436	72 750
	Uppvärmning	194 170	195 695
	Vatten	66 036	62 708
	Sophämtning	14 593	18 045
	Övriga avgifter	78 561	72 817
	Förvaltningskostnader	53 158	67 906
	Fastighetsavgift	28 917	25 845
	Övriga driftskostnader	8 836	14 201
		703 980	668 263
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll gemensamma utrymmen	54 425	0
		54 425	0
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	13 700	9 950
	Övriga arvoden	14 025	22 275
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Sociala kostnader	4 204	7 711
		34 929	42 936
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	132 189	124 836
		132 189	124 836
Not 8	Övriga rörelsekostnader		
	Restvärdesavskrivning	0	2 800
		0	2 800
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	31 519	37 714
	Övriga finansiella kostnader	0	60
		31 519	37 774

cc



HSB Brf Utsikten i Falun

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	6 593 788	5 952 088
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	657 000
Årets utträngning	0	-15 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 593 788	6 593 788
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 565 647	-2 453 311
Årets avskrivningar	-132 189	-124 836
Årets utträngning	0	12 500
Utgående avskrivningar	-2 697 836	-2 565 647
Bokfört värde	3 895 952	4 028 141
Taxeringsvärde för Kyrkbacken 74 i Falun. Värdeår 1944.		
Byggnad - bostäder hyreshus	8 400 000	6 200 000
Mark - bostäder hyreshus	3 277 000	2 415 000
	11 677 000	8 615 000
Taxeringsvärde totalt	11 677 000	8 615 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	12 631	12 631
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 631	12 631
Bokfört värde	12 631	12 631
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	98 622	98 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 622	98 622
Ingående avskrivningar	-98 622	-98 622
Utgående avskrivningar	-98 622	-98 622
Bokfört värde	0	0
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	0	4 227
Skattekonto	13 290	9 063
	13 290	13 290
Not 15 Kassa och bank		
Handkassa	3 000	3 000
	3 000	3 000

cc



HSB Brf Utsikten i Falun

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 16 Eget kapital

	Upplåtelse avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	49 800	683 302	717 844	207 668
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				207 668	-207 668
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-54 425	54 425	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			77 000	-77 000	
Årets resultat					164 065
Belopp vid årets slut	0	49 800	705 877	902 937	164 065

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	845936	1,59%	2022-03-30	437 500	0
Stadshypotek AB	918628	1,20%	2021-06-30	475 000	20 000
Stadshypotek AB	980532	1,65%	2024-06-01	1 270 912	100 000
				2 183 412	120 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 063 412

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

1 583 412

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar

3 356 600

3 356 600

varav frigjorda

431 600

431 600

Summa ställda säkerheter

2 925 000

2 925 000

Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	120 000	79 696
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	0	1 291 064
	120 000	1 370 760

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	353	0
Källskatt	168	0
	521	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	83 710	83 130
Upplupna räntekostnader	1 360	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 593	385 491
	154 663	468 621

cc



HSB Brf Utsikten i Falun

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Falun 2020 - 03 - 23

Leif Zarnowiecki

Anna Martinsson

Jimmy Ljungdahl

Peter Reinholdsson

Ann-Chatrine Forsberg

Peter Edin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 04-25

Klas Synnermo
Av stämman vald revisor

Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Utsikten Falun org.nr. 783200-3136

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Utsikten i Falun för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 Bostadsrättskollektivet. 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 Utsikten i Falun för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

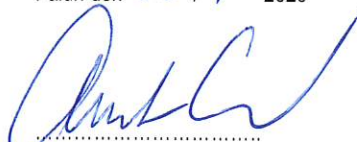
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Falun den 25/4 2020



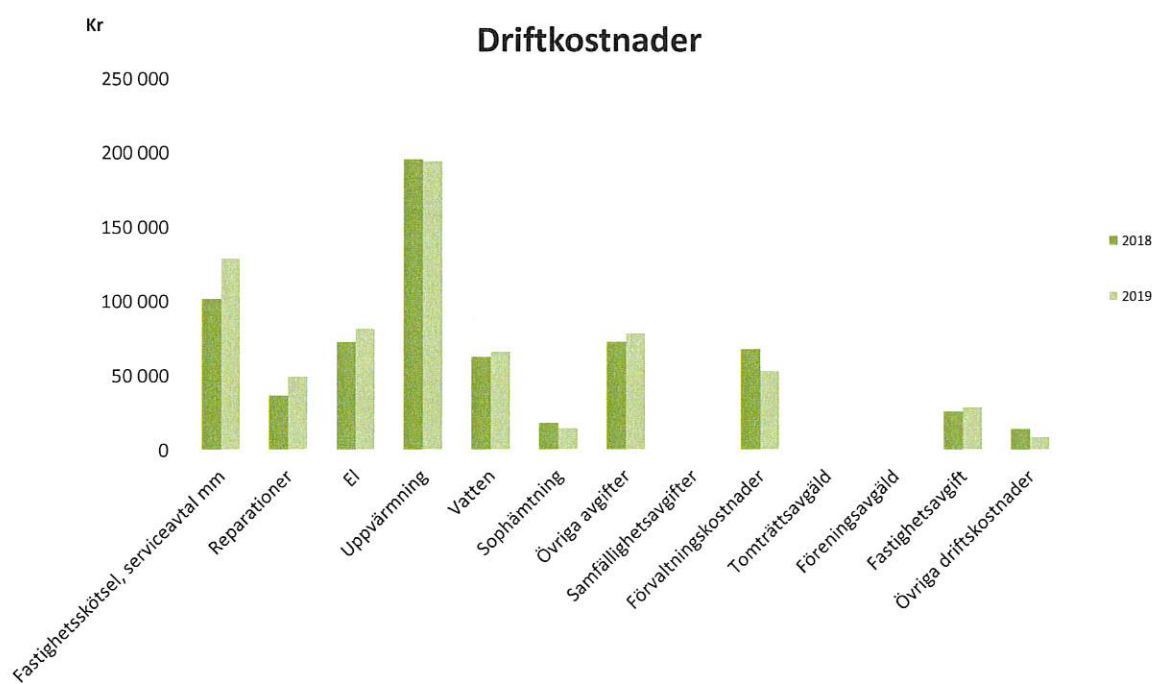
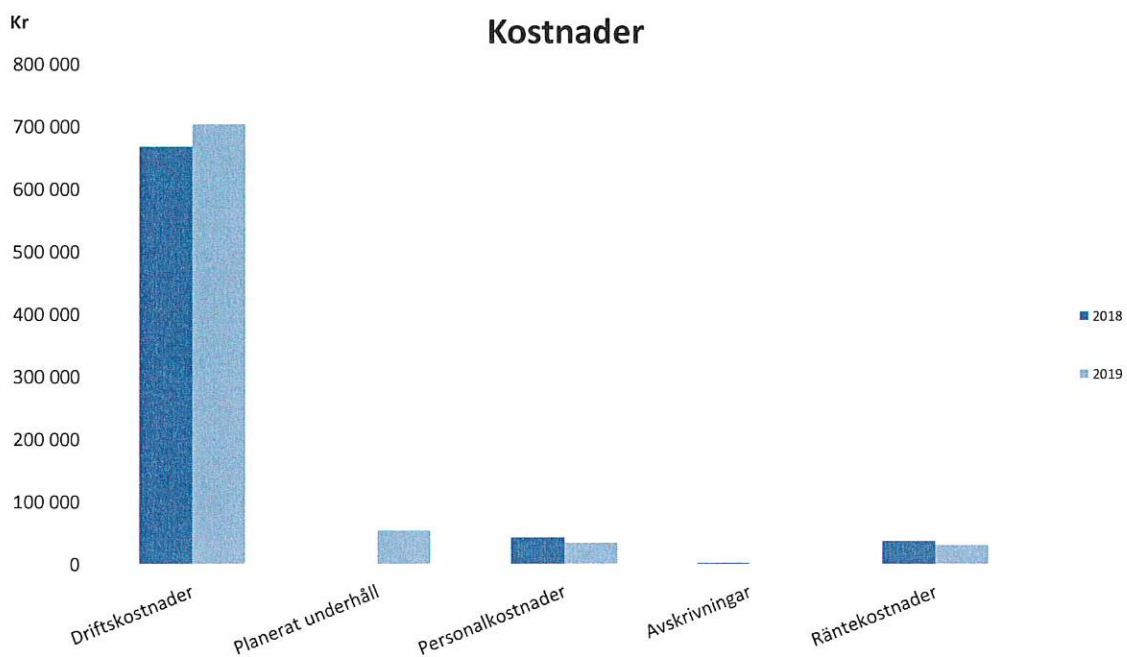
Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Klas Synnermo
Av föreningen vald revisor



HSB Brf Utsikten i Falun





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Utsikten i Falun



254

KR/KVM

SPARANDE



1581

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



247

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



769

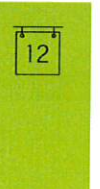
KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 254 kr/kvm	DEFINITION Arets 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 1581 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 247 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 769 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.