



HSB Bostadsrättsförening Kaplanen i Rättvik

Org.nr. 783200-1379

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 Rättvik vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kaplanen 8 i Rättviks kommun. På fastigheten har under året 1954 uppförts 3 hus med adresserna HSB-gatan 3, Torggatan 23 samt Centralgatan 2 och innehåller 60 lägenheter med bostadsrätter, 14 lokaler samt 30 bilplatser och 36 garage.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m ²)
1 rum och kök	22	729
2 rum och kök	20	1 144
3 rum och kök	16	1 191
4 rum och kök	2	192
Bostäder	60	3 256
Lokaler	14	1 701

Byggnaderna var under 2020 fullvärdesförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag. Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter ingår i årsavgiften.

Administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB Mälardalarna.

Fastighetsskötseln har utförts av HSB Mälardalarna.

Senaste underhållsplan är upprättad/reviderad år 2020.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes 2020-08-28

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 3 % 2020. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om höjning av årsavgifterna med 3 %. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 666 kr/m². I avgiften ingår vatten, värme och kabel-TV. Bredband har installerats och debiteras på månadsavierna.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 76 (75). 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 12 (12) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26. På stämman poströstade 28 medlemmar, 1 deltog på stämman. Föregående år deltog 27 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:		Till stämman
Katrina Fossmo	ordförande	2021
Michael Hjärpe	vice ordförande	2021
Mats Friberg	ledamot	2021
Lars-Åke Snihs	ledamot	2021
Peter Sandin	ledamot	2022
Inger Smårs	sekreterare	2022
Juvas Magnus Andersson	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna	
Anna Jonsson	suppleant	2022



Org.nr. 783200-1379

Styrelsen har under året hållit 11 (10) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Katrina Fossmo, Mats Friberg, Peter Sandin samt Michael Hjärpe, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Veronika Lundeberg med Peter Nordström som suppleant, vald av föreningen, samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Fredrik Pellas, Karl-Axel Flygare och Irene Friberg som sammankallande.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Katrina Fossmo med Michael Hjärpe som suppleant.

Ekonomi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har påbörjat en investering med att byta ut samtliga elservicer för att senare installera solceller, laddstolpar och IMD

Årets underhåll

- Iordningställande av butikslokal
- Fasadrenovering Hus A
- Plantering i park samt plank runt kompost
- Ledning mark

Historik, underhåll

- Statuskontroll har utförts i samtliga lägenheter (2011)
- Nya entrédörrar till 60 st. lägenheter (2013)
- Gästrum för uthyrning. Byte av yttre källardörrar (2014)
- Borttag av rabatt och asfaltering. Inrättat 3 st nya affärslokaler. Ny anläggning av trädgårdsavfall (2015)
- Tvättstugan – nya torktumlare, dörrar och bokningssystem
- OVK
- Belysning källare och vind
- Ordningställande av gamla kontoret för uthyrning
- Målning källarkorridor, C-huset
- Förbättring av fasad på A och C husen
- Besiktning av balkonger
- Reparation av staket och parkeringsstolpar
- Målning av trapphusen. Slipning och polering av golven i trapphusen (2018)
- Infört säkerhets- och trygghetstjänst av Securitas (2018)
- Installerat porttelefoner, bokningstavlor och kortläsare, tagg i samtliga entrédörrar och inre och yttrekällardörrar. Spolning/filmning av avloppssystem i samtliga källare. (2018)
- Avverkning av 16 tallar samt återställning av gräsytor
- Upphandling samt förberedelse för gemensam elmätning, solceller och eluttag för elbil

Planerat underhåll

Linjemarkering p-platser
Fasad och markkompletteringar



Org.nr. 783200-1379

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 288	2 959	2 949	2 925	2 922
Resultat efter finansiella poster, tkr	-238	-252	-9	105	-13
Avgiftsnivå kr/kvm	647	628	598	592	592
Yttre fond kr/kvm (inkl lokalyta)	339	356	364	388	654
Lån kr/kvm (inkl lokalyta)	1 059	975	859	879	899
Soliditet %	25	31	31	32	30
Likviditet i %	109	144	138	265	224
Genomsnittlig skuldränta i %	1,98	1,96	1,99	2,35	3,02

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	122 570	0	2 080 110	456 913	-252 452
2019 års vinstdisp enligt stämmobeslut				-252 452	252 452
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			95 000	-95 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-494 989	494 989	
Årets resultat					-237 580
Belopp vid årets slut	122 570	0	1 680 121	604 450	-237 580

Resultatdisposition*Till föreningsstämmans förfogande står följande medel*

Balanserat resultat	604 450
Årets resultat	-237 580

Summa till stämmans förfogande	366 870
---------------------------------------	----------------

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	366 870
--------------------------------	----------------

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

cc



HSB Brf Kaplanen i Rättvik

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 288 005	2 959 375
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	10 786	0
Summa rörelseintäkter		3 298 791	2 959 375
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 499 622	-2 424 900
Planerat underhåll	Not 5	-494 989	-172 796
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-178 083	-213 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-263 032	-303 704
Summa rörelsekostnader		-3 435 726	-3 115 181
Rörelseresultat		-136 934	-155 806
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-100 646	-96 671
Summa finansiella poster		-100 646	-96 646
Årets resultat		-237 580	-252 452
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-95 000	-140 000
Disposition underhållsfond		494 989	172 796
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		399 989	32 796
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		162 409	-219 656

**HSB Brf Kaplanen i Rättvik****Balansräkning****2020-12-31 2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	5 689 917	5 892 036
Mark	Not 11	113 547	113 547
Inventarier	Not 12	786 798	847 711
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	579 864	0
		<u>7 170 126</u>	<u>6 853 294</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>7 170 626</u>	<u>6 853 794</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	20 092	46 738
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 495 299	864 586
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	8 891	79 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 245	10 368
		<u>1 552 527</u>	<u>1 001 204</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>1 552 527</u>	<u>1 001 204</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

	<u>8 723 152</u>	<u>7 854 998</u>
--	-------------------------	-------------------------

**HSB Brf Kaplanen i Rättvik**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	122 570	122 570
Underhållsfond	<u>1 680 121</u>	<u>2 080 110</u>
	1 802 691	2 202 680
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	604 450	456 913
Årets resultat	<u>-237 580</u>	<u>-252 452</u>
	366 870	204 461
Summa eget kapital	<u>2 169 561</u>	<u>2 407 141</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 <u>935 424</u>	<u>3 434 800</u>
	935 424	3 434 800
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 4 311 880	1 436 704
Leverantörsskulder	88 991	18 647
Aktuell skatteskuld	5 392	5 392
Fond för inre underhåll	101 446	101 446
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 77 820	68 930
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>1 032 639</u>	<u>381 938</u>
	5 618 167	2 013 057
Summa skulder	<u>6 553 591</u>	<u>5 447 857</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>8 723 152</u>	<u>7 854 998</u>

**HSB Brf Kaplanen i Rättvik**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-237 580	-252 452
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	263 032	303 704
Kassaflöde från löpande verksamhet	25 452	51 252
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	79 391	28 309
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	729 934	-299 845
Kassaflöde från löpande verksamhet	834 777	-220 284
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-579 864	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-579 864	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	375 800	-119 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	375 800	-119 200
Årets kassaflöde	630 713	-339 484
Likvida medel vid årets början	864 586	1 204 071
Likvida medel vid årets slut	1 495 299	864 586

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

**HSB Brf Kaplanen i Rättvik****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 1,4 %

Inventarier 6,7 %

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.

Övrigt

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



HSB Brf Kaplanen i Rättvik

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 324 672	2 092 212
	Hyror	841 989	833 012
	Övriga avgifter	78 938	10 659
	Övriga intäkter	42 406	23 492
		<u>3 288 005</u>	<u>2 959 375</u>
	Årsavgifter: Pga periodisering av förutbetalda årsavgifter som avser egna lokaler är beloppet högre år 2020 än höjningen på 3%.	3 288 005	2 959 375
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	10 786	0
		<u>10 786</u>	<u>0</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	519 818	651 218
	Reparationer	116 560	164 881
	El	111 562	116 555
	Uppvärmning	599 648	580 492
	Vatten	188 219	177 868
	Sophämtning	122 939	129 615
	Övriga avgifter	220 358	126 745
	Förvaltningskostnader	398 249	261 941
	Fastighetsavgift	113 016	113 016
	Övriga driftskostnader	109 254	102 570
		<u>2 499 622</u>	<u>2 424 900</u>
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll lokaler	76 137	2 251
	Underhåll gemensamma utrymmen	0	9 072
	Underhåll installationer	22 707	49 020
	Underhåll huskropp utvändigt	74 156	0
	Underhåll markytor	321 990	84 180
	Underhåll enligt plan	0	28 273
		<u>494 989</u>	<u>172 796</u>

DC

**HSB Brf Kaplanen i Rättvik**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	125 000	31 200
	Vicevärdsarvode	0	42 813
	Övriga arvoden	26 850	101 300
	Revisorsarvode	3 000	1 500
	Sociala kostnader	23 233	36 968
		178 083	213 781
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	202 119	242 791
	Inventarier	60 913	60 913
		263 032	303 704
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	0	25
		0	25
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	100 376	96 536
	Övriga finansiella kostnader	270	135
		100 646	96 671

cc

**HSB Brf Kaplanen i Rättvik**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	14 375 779	14 375 779
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 375 779	14 375 779
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 483 743	-8 240 952
Årets avskrivningar	-202 119	-242 791
Utgående avskrivningar	-8 685 862	-8 483 743
Bokfört värde	5 689 917	5 892 036
Taxeringsvärde för Kaplanen 8 i Rättvik. Värdeår 1956.		
Byggnad - bostäder hyreshus	11 400 000	11 400 000
Byggnad - lokaler	5 400 000	5 400 000
	16 800 000	16 800 000
Mark - bostäder hyreshus	3 052 000	3 052 000
Mark - lokaler	1 566 000	1 566 000
	4 618 000	4 618 000
Taxeringsvärde totalt	21 418 000	21 418 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	113 547	113 547
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 547	113 547
Bokfört värde	113 547	113 547
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	913 700	913 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	913 700	913 700
Ingående avskrivningar	-65 989	-5 076
Årets avskrivningar	-60 913	-60 913
Utgående avskrivningar	-126 902	-65 989
Bokfört värde	786 798	847 711
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	579 864	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	579 864	0
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	66 272	46 738
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar	-46 180	0
	20 092	46 738
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	8 891	79 512
	8 891	79 512



HSB Brf Kaplanen i Rättvik

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 17

Eget kapital

	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	122 570	2 080 110	456 913	-252 452
Omföring av 2019 års resultat enligt årstämma				-252 452	252 452
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-474 855	474 855	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			95 000	-95 000	
Årets resultat					-237 580
Belopp vid årets slut	0	122 570	1 700 255	584 316	-237 580

Not 18

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	797968	2,55%	2021-04-30	2 177 280	53 760
Stadshypotek AB	917066	1,66%	2023-06-01	935 424	10 112
Stadshypotek AB	933533	1,42%	2021-09-01	322 096	19 232
Swedbank	2859169084	1,35%	2020-03-28	1 317 504	36 096
Swedbank	2952663660	1,30%	2020-08-28	495 000	10 000
				5 247 304	129 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				935 424	
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					
					4 601 304
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
Fastighetsinteckningar				7 491 200	7 491 200
varav frigjorda					
Summa ställda säkerheter				7 491 200	7 491 200

Not 19

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	129 200	119 200
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	4 182 680	1 317 504
	4 311 880	1 436 704

Not 20

Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	17 717	19 293
Källskatt	36 300	32 310
Mervärdesskatt	23 803	17 327
	77 820	68 930

Not 21

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	256 734	310 777
Upplupna räntekostnader	10 385	10 036
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	765 520	61 125
	1 032 639	381 938

cc



HSB Brf Kaplanen i Rättvik

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Rättvik, 2021-03-16

Katrina Fossmo

Inger Smårs

Juvas Magnus Andersson

Peter Sandin

Lars-Ake Snihs

Mats Friberg

Michael Hjärpe

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-30

Veronika Lundeberg
Av stämman vald revisor

Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaplanen i Rättvik, org.nr. 783200-1379

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaplanen i Rättvik 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. Revisorens 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, förfälskning, 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 Kaplanen i Rättvik för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn 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 fortlöpa 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:

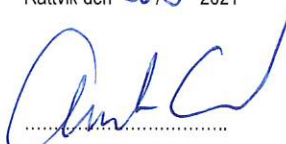
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Rättvik den 30/3 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Veronika Lundberg

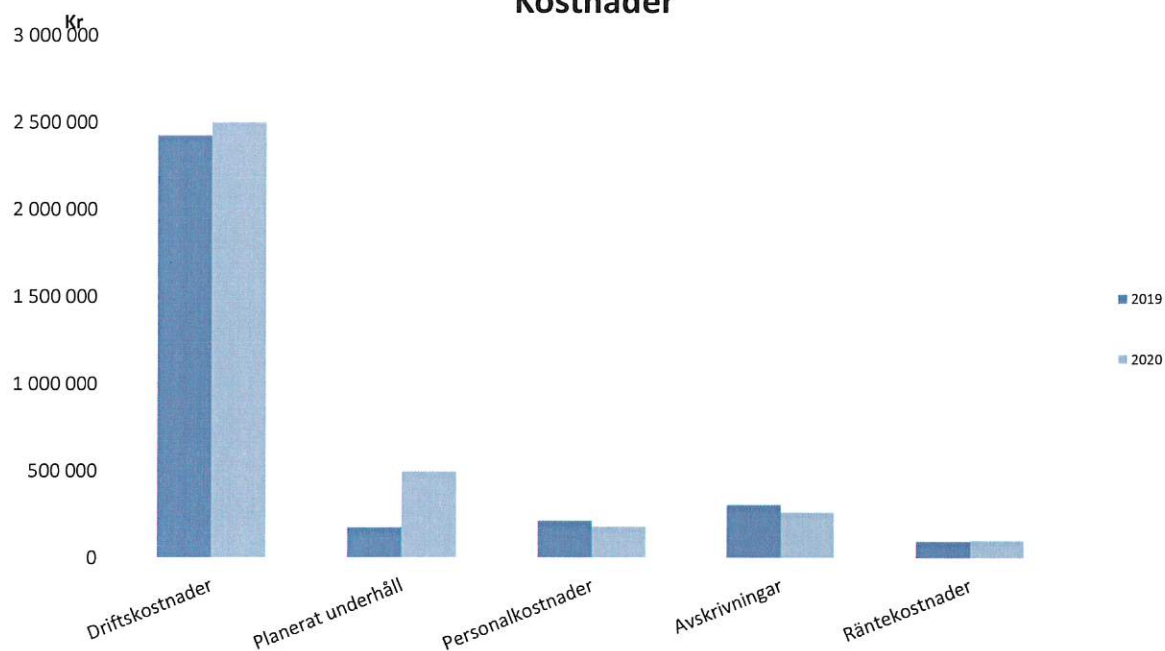
Av föreningen vald revisor



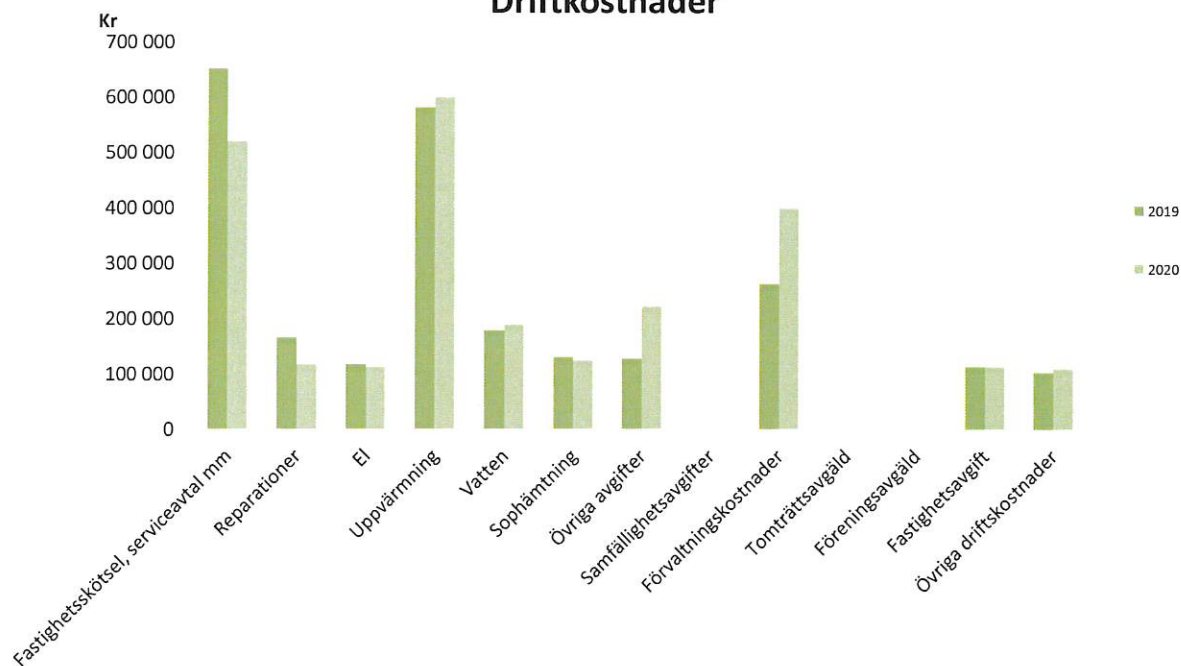
Org Nr: 783200-1379

HSB Brf Kaplanen i Rättvik

Kostnader



Driftnkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Kaplanen i Rättvik



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 105 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 1059 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 181 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 647 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.