



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dybecksgården i Köping får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-09-27.

Föreningen har sitt säte i Köping och äger fastigheten Björnbäret 1 som byggdes år 1962. På fastigheten finns fem bostadshus med tillsammans nio trapphus med adresserna Ringvägen 51 A – F, Ringvägen 53 A – B och Ringvägen 55 A, Köping.

Föreningens 140 bostäder fördelar sig enligt följande:

32 st	1 rokv	29 m ²
66 st	2 rok	55 m ²
42 st	3 rok	66 m ²

Lägenhetsyta: 7 364 m²

Inom föreningen finns 74 p-platser och 31 garage.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-07-08.

Både den administrativa och tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalarna.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Stam, badrum	2002
Fönster	2007
Sopstation	2009
Fasad, balkonger	2013
Lägenhetsdörrar	2017
Markanläggning utemiljö	2019

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 157 (154) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 14 (14) lägenhetsöverlåtelser skett.



Styrelsen

Johan Karlsson	ordförande
Minna Mäntylä	vice ordförande
Monica Wretling	sekreterare
Berit Lindberg	ledamot
Robert Karlsson	ledamot
Dan Eckerståhl	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Monica Wretling och Berit Lindberg

Styrelsen har under året hållit 2 sammanträden.

Styrelsen har haft flertalet byggmöten gällande ombyggnaden av utemiljön.

Firmatecknare har varit Monica Wretling, Robert Karlsson, Minna Mäntylä och Johan Karlsson, två i förening.

Revisor

Revisorer har varit Håkan Huggare vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Iwa Larsson (sammankallande) och Gunnel Janshammar.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Johan Karlsson utsågs som ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma med Minna Mäntylä som suppleant.

Vicevärd

HSB MälarDalarna/Dan Eckerståhl.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-22 i IKW stugan. På stämman deltog 10 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har slutförande av utemiljön samt löpande underhållsåtgärder gjorts.

Under de närmaste åren kommer följande underhåll att göras, målning av trapphus och takdetaljer samt byte av viss tvättutrustning.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2020 års fonderingsbehov uppgår till 265 000 kr.

**Ekonomi**

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 697 417. Under året har föreningen amorterat 712 480 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrad årsavgift för 2020, detsamma gäller för 2021 och därefter uppgick avgiften till 785 kr per kvm och år.

Under 2021 ska två lån villkorsändras 2021-09-01, ränta 1,09 % samt 2021-04-01, ränta 1,40 %.

Budgeten för 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Styrelsen bedömer att ev. mindre höjningar kan komma att behövas för att täcka kostnaden för ökade framtida driftkostnader och säkra fondering av framtida underhåll.

Föreningsinformation

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit flertalet nummer av informationsbladet *Nytt från HSB MälarDalarna*.

Medlemmarna har fått löpande information under året om ombyggnationen av utemiljön.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	5 940	5 913	5 892	5 898	5 901
Resultat efter finansiella poster tkr	399	732	1 209	1 089	996
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	35%	34%	38%	33%	30%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	785	785	785	785	785
Bankskuld kr/m ²	3 082	3 179	2 728	2 817	2 906
Räntekostnader kr/m ²	41	42	39	53	84
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	71%	73%	63%	65%	67%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	36	62	58	55	52

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	526 720	6 421 182	5 298 526	731 646
Omföring av årets resultat enl årsstämma			731 646	-731 646
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-240 143	240 143	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		265 000	-265 000	
Årets resultat				398 774
Belopp vid årets slut	526 720	6 446 039	6 005 315	398 774



RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	6 030 172
Disponerat ur UH-fonden	240 143
Avsatt till UH-fonden	- 265 000
Årets resultat	<u>398 774</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	6 404 089

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	6 404 089
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 6 446 039 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 373 917 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Dybecksgården i Köping**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
------------------------	--	----------------------------------	----------------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	5 939 796	5 913 169
Summa rörelseintäkter		5 939 796	5 913 169

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-3 835 244	-3 512 529
Planerat underhåll	Not 4	-240 143	-204 991
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-120 370	-135 109
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 040 184	-1 040 184
Summa rörelsekostnader		-5 235 942	-4 892 813

Rörelseresultat		703 854	1 020 356
------------------------	--	----------------	------------------

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	281	22 628
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-305 361	-311 338
Summa finansiella poster		-305 080	-288 710

Årets resultat		398 774	731 646
-----------------------	--	----------------	----------------

Tilläggsupplysningar till resultaträkningen

Avsättning underhållsfond		-265 000	-455 000
Disposition underhållsfond		240 143	204 991
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-24 857	-250 009

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		373 917	481 637
--	--	----------------	----------------

**HSB brf Dybecksgården i Köping**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	28 945 897	29 715 354
Mark	Not 10	318 080	318 080
Markanläggningar	Not 11	4 873 080	5 143 807
Inventarier	Not 12	0	0
		<u>34 137 057</u>	<u>35 177 241</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 137 057</u>	<u>35 177 241</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	7 206	4 083
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 444 266	3 169 217
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	25 860	21 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>224 740</u>	<u>229 147</u>
		<u>3 702 071</u>	<u>3 423 501</u>
Kassa och bank	Not 15	1 061	1 061
Summa omsättningstillgångar		<u>3 703 132</u>	<u>3 424 562</u>
Summa tillgångar		<u>37 840 189</u>	<u>38 601 803</u>



HSB brf Dybecksgården i Köping

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	526 720	526 720
Underhållsfond	6 446 039	6 421 182
	6 972 759	6 947 902
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 005 315	5 298 526
Årets resultat	398 774	731 646
	6 404 089	6 030 172
Summa eget kapital	13 376 848	12 978 074
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
	15 118 687	21 747 735
	15 118 687	21 747 735
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
Leverantörsskulder	7 578 730	1 662 162
Fond för inre underhåll	389 026	649 254
Övriga kortfristiga skulder	653 207	636 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
	61 704	70 455
	Not 20	
	661 987	857 466
	9 344 654	3 875 994
Summa skulder	24 463 341	25 623 729
Summa eget kapital och skulder	37 840 189	38 601 803

**HSB brf Dybecksgården i Köping**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	398 774	731 646
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 040 184	1 040 184
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 438 958	1 771 830
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 522	-7 016
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-447 907	712 904
Kassaflöde från löpande verksamhet	987 529	2 477 718
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggning	0	-5 350 784
Investeringar i fastigheter	0	-1 822 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-7 172 784
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) av långfristiga skulder	0	4 000 000
Minskning (-) av långfristiga skulder	-712 480	-682 480
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-712 480	3 317 520
Årets kassaflöde	275 049	-1 377 546
Likvida medel vid årets början	3 170 278	4 547 824
Likvida medel vid årets slut	3 445 327	3 170 278

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

**HSB brf Dybecksgården i Köping****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 1,83 %

Markanläggningar 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 1 122 457 kr. (1 122 457 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Dybecksgården i Köping**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 777 292	5 777 292
Hyror	183 324	183 324
Övriga avgifter	12 812	12 880
Övriga intäkter	33 821	21 938
Bruttoomsättning	6 007 249	5 995 434
Hyresrabatter och övriga avdrag	-180	-362
Hyresbortfall	-4 116	-18 745
Avsatt till inre fond	-63 158	-63 158
	5 939 796	5 913 169
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	872 103	816 902
Reparationer	157 187	120 109
El	186 289	192 787
Uppvärmning	730 416	763 846
Vatten	516 477	457 577
Sophämtning	203 211	183 722
Övriga avgifter	455 013	422 606
Förvaltningskostnader	566 731	395 220
Fastighetsavgift	101 620	101 620
Övriga driftskostnader	46 198	58 140
	3 835 244	3 512 529
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	240 143	204 991
	240 143	204 991
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	76 907	83 467
Övriga arvoden	13 600	0
Revisorsarvode	6 317	6 090
Löner och andra ersättningar	0	18 200
Sociala kostnader	23 546	27 352
	120 370	135 109
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	769 457	769 457
Markanläggningar	270 727	270 727
	1 040 184	1 040 184
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	281	22 628
	281	22 628
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	305 361	311 338
	305 361	311 338

**HSB brf Dybecksgården i Köping**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	42 137 535	40 315 535
Årets nyanskaffning	0	1 822 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 137 535	42 137 535
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 422 181	-11 652 724
Årets avskrivningar	-769 457	-769 457
Utgående avskrivningar	-13 191 638	-12 422 181
Bokfört värde	28 945 897	29 715 354
Taxeringsvärde för Björnbäret 1 i Köping. Värdeår 1962.		
Byggnad - bostäder hyreshus	24 200 000	24 200 000
Byggnad - lokaler	206 000	206 000
	24 406 000	24 406 000
Mark - bostäder hyreshus	6 800 000	6 800 000
Mark - lokaler	656 000	656 000
	7 456 000	7 456 000
Taxeringsvärde totalt	31 862 000	31 862 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	318 080	318 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	318 080	318 080
Bokfört värde	318 080	318 080
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	5 414 534	0
Årets investeringar	0	5 414 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 414 534	5 414 534
Ingående ackumulerade avskrivningar	-270 727	0
Årets avskrivningar	-270 727	-270 727
Utgående avskrivningar	-541 454	-270 727
Bokfört värde	4 873 080	5 143 807
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	33 184	33 184
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 184	33 184
Ingående avskrivningar	-33 184	-33 184
Utgående avskrivningar	-33 184	-33 184
Bokfört värde	0	0

**HSB brf Dybecksgården i Köping**

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 13	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	7 206	4 083			
		7 206	4 083			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	8 292	8 292			
	Skattekonto	17 568	9 624			
	Övriga fordringar	0	3 138			
		25 860	21 054			
Not 15	Kassa och bank					
	Handkassa	1 061	1 061			
Not 16	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	526 720	6 421 182	5 298 526	731 646	
	Omföring av årets resultat enligt årstämma			731 646	-731 646	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-240 143	240 143		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		265 000	-265 000		
	Årets resultat				398 774	
	Belopp vid årets slut	526 720	6 446 039	6 005 315	398 774	
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	213120	1,09%	2021-09-01	4 762 500	150 000
	Stadshypotek AB	214507	1,60%	2022-01-30	2 004 750	48 600
	Stadshypotek AB	215532	1,36%	2022-06-01	4 725 000	150 000
	Stadshypotek AB	218326	1,40%	2021-04-30	2 278 114	24 364
	Stadshypotek AB	220992	1,36%	2023-01-30	1 945 800	55 200
	Stadshypotek AB	220993	1,36%	2023-01-30	2 121 571	24 316
	Stadshypotek AB	222594	1,27%	2024-06-01	3 910 000	60 000
	Stadshypotek AB	227674	1,15%	2025-12-01	949 682	200 000
					22 697 417	712 480
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				15 118 687	
	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					19 135 017
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				29 767 000	29 767 000
	varav frigjorda				0	0
	Summa ställda säkerheter				29 767 000	29 767 000
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				712 480	712 480
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				6 866 250	949 682
					7 578 730	1 662 162
Not 19	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				23 547	27 353
	Källskatt				37 417	41 342
	Mervärdesskatt				740	740
	Övriga kortfristiga skulder				0	1 020
					61 704	70 455
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				501 064	482 576
	Upplupna räntekostnader				24 899	27 606
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				136 024	347 284
					661 987	857 466
Not 21	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
	Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					



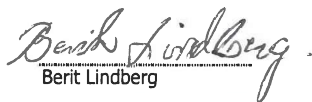
HSB brf Dybecksgården i Köping

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Köping, 2021-04-12


Berit Lindberg


Dan Eckerstahl


Robert Carlsson


Johan Karlsson

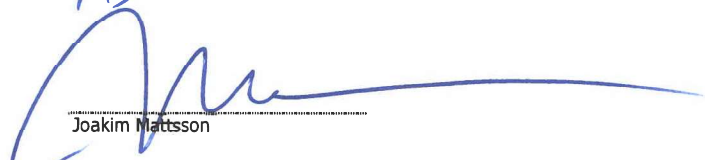

Minna Mäntylä


Monica Wretling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-19


Håkan Hugare

Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dybecksgården i Köping, org.nr. 778500-1582

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dybecksgården i Köping 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

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen.

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

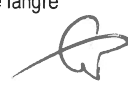
verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Dybecksgården i Köping 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 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.

Köping den 19/4 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Håkan Huggare

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Dybecksgården i Köping



214
KR/KVM
SPARANDE



2887
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



182
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



785
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

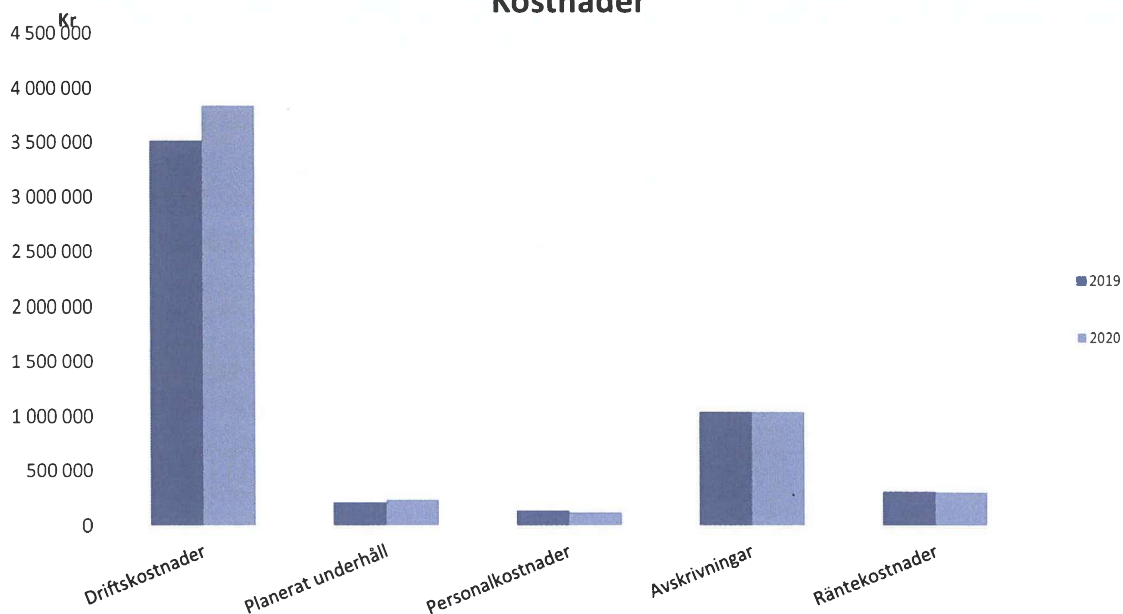
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 214 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	 Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	 För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behoven.	 Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 2887 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 4%	 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 182 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 785 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.



HSB brf Dybecksgården i Köping

Kostnader



Driftkostnader

