



HSB Bostadsrättsförening Tre Kullor i Leksand

Org.nr: 716456-8557

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01—2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Leksand vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kronan 6 i Leksand med adresserna Rättviksvägen 64 A-C samt Gropgatan 11A-G. Under hösten 2012 har den bostadsrättslokal som finns på Hjortnäsvägen 2 byggts om till bostad och föreningen innehåller nu 24 lägenheter med bostadsrätter samt 27 bilplatser.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
1 rum och kök	1	43
2 rum och kök	9	591
3 rum och kök	5	387
4 rum och kök	8	775
6 rum och kök	1	136
Bostäder	24	1932

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

Fastighetsskötsel samt administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna.

Föreningen har en underhållsplan som reviderats november 2019.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2009 med 2 %. Från 1 oktober 2012 justerades årsavgifterna inbördes utifrån nya andelstal. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade avgifter. Avgifterna uppgår till i genomsnitt 789 kr/m².

I avgiften ingår vatten, värme, digital-TV samt en bilplats med motorvärmare.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 31 (fg år 31). 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 3 (fg år 4) lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29. I stämman deltog 3 medlemmar fysiskt och 14 via poströstning varav 15 med rösträtt.

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

Vald tom årsstämman

Björn Blixt	ordförande	2021
Carina Fändriks	vice ordförande	2021
Kim Agge	sekreterare	2021
Birgitta Gref	ledamot	2022
Sture Bjarby	ledamot	2022
Tohm Andersson	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna	

Styrelsen har under året haft 7 (fg år 7) sammanträden.

cc

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Björn Blixt och Kim Agge, två i förening.

Revisorer

Föreningsvalda revisorer har varit Nilla Ahrman med Terje Gudbrandsen som suppleant samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Fumiko Okino och Agneta Lindberg med Fumiko Okino som sammankallande.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Björn Blixt med Sture Bjarby som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har återföring av nedskrivning skett, vilket påverkat resultatet positivt med 1 762 640 kr.

Årets underhåll

Besiktning av dränering, upprättat ny energideklaration, reparerat tak och lagt bandtäckt plåt, entrén Rättviksvägen 64A, byte av 1st motorvärmare, bytt ut kallvattenrör med tillhörande isolering i tvättstugan Rättviksvägen 64B, utbyte av balkongräcke samt målning 1st balkong Rättviksvägen 64A.

Planerat underhåll

Byte av torkskåp och torktumlare, byte av 2st motorvärmare, utbyte av ventilationsfläktar, utbyte av undercentral, injustering och utbyte av termostater och samtliga ventiler på radiatorer, utföra takbehandling Rättviksvägen 64A, B och C, ventilationsarbeten Hjortnäs vägen 2, renovering av 4st balkonger Rättviksvägen 64B och C, underhåll av betonggolv i tvättstugan Rättviksvägen 64B.

Historik, underhåll

- | | |
|------|---|
| 2010 | Målning av hus Rättviksvägen 64A med byte av panel på 2 sidor.
Reparation av en balkong och byte av balkongdörr.
Byte av cirkulationspump och byte av 4st motorvärmare.
Staket utbytt vid Gropgatan och Hjortnäs vägen. |
| 2011 | Montering av värmekabel i stupränna.
Rengöring av ventilation och byte av fläktblad. |
| 2012 | Byte av 2st tvättmaskiner i tvättstugan. |
| 2015 | Byte av 2st motorvärmare, målning av p-rutor, byte av cirkulationspump, varmvatten. |
| 2016 | Målning av fastigheten Rättviksvägen 64B. |
| 2017 | Målning av fastigheten Gropgatan, byte av tidur, målning av staket gjort av medlemmarna. |
| 2018 | Renovering av föreningslokal samt inköp av möbler, byte av 1st motorvärmare, byte av vindskivor Gropgatan, renovering av 2st balkonger Rättviksvägen 64B och C, målat staket Gropgatan, låsbyte i föreningslokalen. |
| 2019 | OVK-besiktning, reparation av tak och bandtäckning med plåt, entrén Hjortnäs vägen 2, byte av 1st motorvärmare, lagt nytt grus och flyttat ut parkeringsplatser Hjortnäs vägen 2, reparation av 2st balkonger Rättviksvägen 64C, utfört takbehandling på Gropgatan och Hjortnäs vägen, målat staket längs Gropgatan och Hjortnäs vägen (Utfört av medlemmarna). |



Flerårsöversikt	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	1 535	1 541	1 539	1 526	1 526
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 701	-34	190	166	173
Avgiftsnivå kr/kvm	789	789	789	789	789
Yttre fond kr/kvm	644	644	716	647	620
Lån kr/kvm	4 877	5 007	5 137	5 252	5 382
Soliditet i %	34	25	25	23	22
Likviditet i %	148	161	179	115	111
Genomsnittlig skuldränta i %	1,49	1,39	1,37	1,61	2,23

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 417 992	1 243 356	710 441	-33 973
Omföring av årets resultat enl. årsstämma			-33 973	33 973
Disp. fond för yttre uh enl. styrelsebeslut		-114 945	114 945	
Avsättning fond för yttre uh enl. underhållsplan		115 000	-115 000	
Årets resultat				1 700 902
Belopp vid årets slut	1 417 992	1 243 411	676 413	1 700 902

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	676 468
Disponerat ur UH-fonden	114 945
Avsatt till UH-fonden	- 115 000
Årets resultat	<u>1 700 902</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 377 315

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	2 377 315
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 243 411 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 700 847 kr,
se resultaträkningen.

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



HSB Brf Tre Kullor i Leksand

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 534 753	1 540 977
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 309	0
Summa rörelseintäkter		1 540 062	1 540 977
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 053 476	-910 740
Planerat underhåll	Not 5	-114 945	-220 748
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-31 449	-32 403
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	1 502 602	-274 049
Summa rörelsekostnader		302 733	-1 437 939
Rörelseresultat		1 842 795	103 037
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-141 893	-137 010
Summa finansiella poster		-141 893	-137 010
Årets resultat		1 700 902	-33 973
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-115 000	-83 000
Disposition underhållsfond		114 945	220 748
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-55	137 748
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 700 847	103 775

HSB Brf Tre Kullor i Leksand

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	12 352 217	10 849 615
Mark	Not 10	1 575 000	1 575 000
Inventarier	Not 11	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	2 301	0
		<u>13 929 518</u>	<u>12 424 615</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 930 018</u>	<u>12 425 115</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	109	1 163
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		794 551	783 927
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	3 252	39 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>34 018</u>	<u>33 819</u>
		831 930	858 483
Summa omsättningstillgångar		<u>831 930</u>	<u>858 483</u>
Summa tillgångar		<u>14 761 948</u>	<u>13 283 598</u>

DC

HSB Brf Tre Kullor i Leksand

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 417 992	1 417 992
Underhållsfond		1 243 411	1 243 356
		<u>2 661 403</u>	<u>2 661 348</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		676 413	710 441
Årets resultat		1 700 902	-33 973
		<u>2 377 315</u>	<u>676 468</u>
Summa eget kapital		<u>5 038 717</u>	<u>3 337 816</u>
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17, Not 18	9 411 990	9 663 658
Leverantörsskulder		72 508	9 990
Fond för inre underhåll		13 055	13 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	225 678	259 079
		<u>9 723 231</u>	<u>9 945 782</u>
Summa skulder		<u>9 723 231</u>	<u>9 945 782</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>14 761 948</u>	<u>13 283 598</u>

AC

HSB Brf Tre Kullor i Leksand

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 700 902	-33 973
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	-1 502 602	274 049
Kassaflöde från löpande verksamhet	198 300	240 076
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	37 177	-6 625
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	29 117	37 702
Kassaflöde från löpande verksamhet	264 594	271 153
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 301	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 301	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-251 668	-251 668
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-251 668	-251 668
Årets kassaflöde	10 625	19 485
Likvida medel vid årets början	783 927	764 441
Likvida medel vid årets slut	794 551	783 927

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

HSB Brf Tre Kullor i Leksand**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.

Tidigare nedskrivning är återfört år 2020.

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 1,6 %

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 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 066 064 kr. (4 066 064 kr)

Övrigt

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

HSB Brf Tre Kullor i Leksand

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 522 620	1 522 620
	Hyrer	12 100	12 000
	Övriga intäkter	5 433	10 957
	Bruttoomsättning	1 540 153	1 545 577
	Hyresbortfall	-5 400	-4 600
		1 534 753	1 540 977
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	5 309	0
		5 309	0
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	139 619	190 664
	Reparationer	249 032	73 304
	El	51 673	49 370
	Uppvärmning	250 296	263 590
	Vatten	86 631	74 279
	Sophämtning	52 341	44 251
	Övriga avgifter	57 229	47 417
	Förvaltningskostnader	88 547	90 508
	Fastighetsavgift	54 113	53 229
	Övriga driftskostnader	23 995	24 128
		1 053 476	910 740
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll installationer	79 834	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	220 748
	Underhåll markytor	12 736	0
	Underhåll övrigt	22 375	0
		114 945	220 748
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	24 000	15 000
	Övriga arvoden	0	9 300
	Revisorsarvode	999	999
	Sociala kostnader	6 450	7 104
		31 449	32 403
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	260 038	274 049
	Återföring av nedskrivning	-1 762 640	0
		-1 502 602	274 049
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	141 713	136 340
	Övriga finansiella kostnader	180	670
		141 893	137 010



HSB Brf Tre Kullor i Leksand

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	15 783 267	15 783 267
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 783 267	15 783 267
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 133 652	-2 859 603
Korrigerig av tidigare avskrivningar	-37 360	0
Årets avskrivningar	-260 038	-274 049
Utgående avskrivningar	-3 431 050	-3 133 652
Ingående nedskrivningar	-1 800 000	-1 800 000
Återföring nedskrivning	1 800 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-1 800 000
Bokfört värde	12 352 217	10 849 615
Taxeringsvärde för Kronan 6 i Leksand. Värdeår 1989.		
Byggnad - bostäder hyreshus	6 600 000	6 600 000
Byggnad - småhus	2 667 000	2 667 000
	9 267 000	9 267 000
Mark - bostäder hyreshus	1 714 000	1 714 000
Mark - småhus	1 309 000	1 309 000
	3 023 000	3 023 000
Taxeringsvärde totalt	12 290 000	12 290 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 575 000	1 575 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 575 000	1 575 000
Bokfört värde	1 575 000	1 575 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	59 575	59 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 575	59 575
Ingående avskrivningar	-59 575	-59 575
Utgående avskrivningar	-59 575	-59 575
Bokfört värde	0	0
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	2 301	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 301	0
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	109	1 163
	109	1 163
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	1 184	2 068
Skattekonto	2 068	37 506
	3 252	39 574

DC

HSB Brf Tre Kullor i Leksand

Noter		2020-12-31		2019-12-31		
Not 16	Eget kapital					
		Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	1 417 992	1 243 356	710 441	-33 973
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-33 973	33 973
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-114 945	114 945	
	Avsättning Fond för yttre uh enl underhållsplan			115 000	-115 000	
	Årets resultat					1 700 902
	Belopp vid årets slut	0	1 417 992	1 243 411	676 413	1 700 902
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2851389359	1,22%	2021-02-28	3 718 250	0
	Swedbank	2851389599	1,33%	2021-01-28	2 843 750	125 000
	Swedbank	2853559538	1,22%	2021-02-28	2 849 990	126 668
					9 411 990	251 668
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0	
	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					8 153 650
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				15 421 000	15 421 000
	Summa ställda säkerheter				15 421 000	15 421 000
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				251 668	251 668
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				9 160 322	9 411 990
					9 411 990	9 663 658
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				135 395	118 797
	Upplupna räntekostnader				13 206	15 109
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				77 077	125 173
					225 678	259 079
Not 20	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
	Våren 2021 kommer föreningen att utföra underhåll av värmesystem samt balkonger.					
	Underhållet beräknas kosta ca 1 Mkr och för att finansiera detta underhåll kommer föreningen att ta ett nytt lån på 900 tkr.					

cc

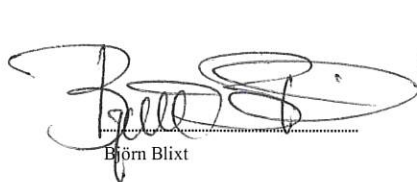
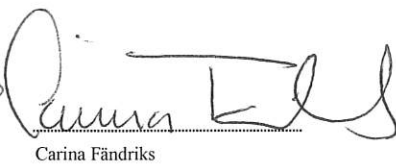
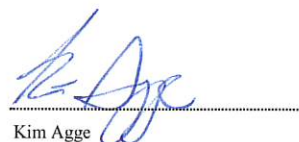
HSB Brf Tre Kullor i Leksand

Noter

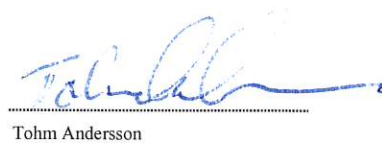
2020-12-31

2019-12-31

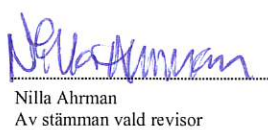
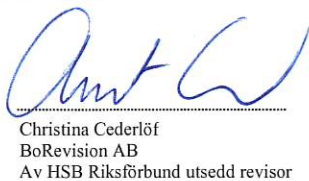
Leksand, 2021-03-10


Björn Blixt
Carina Fändriks
Kim Agge
Birgitta Gref

Sture Bjarby


Tohm Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-08


Nilla Ahrman
Av stämman vald revisor
Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tre Kullor i Leksand, org.nr. 716456-8557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tre Kullor i Leksand för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

ac

- 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 Tre Kullor i Leksand 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:

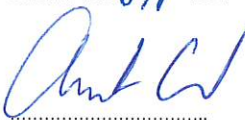
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse 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.

Leksand dc... 8/4 2021



Christina Cederlöf

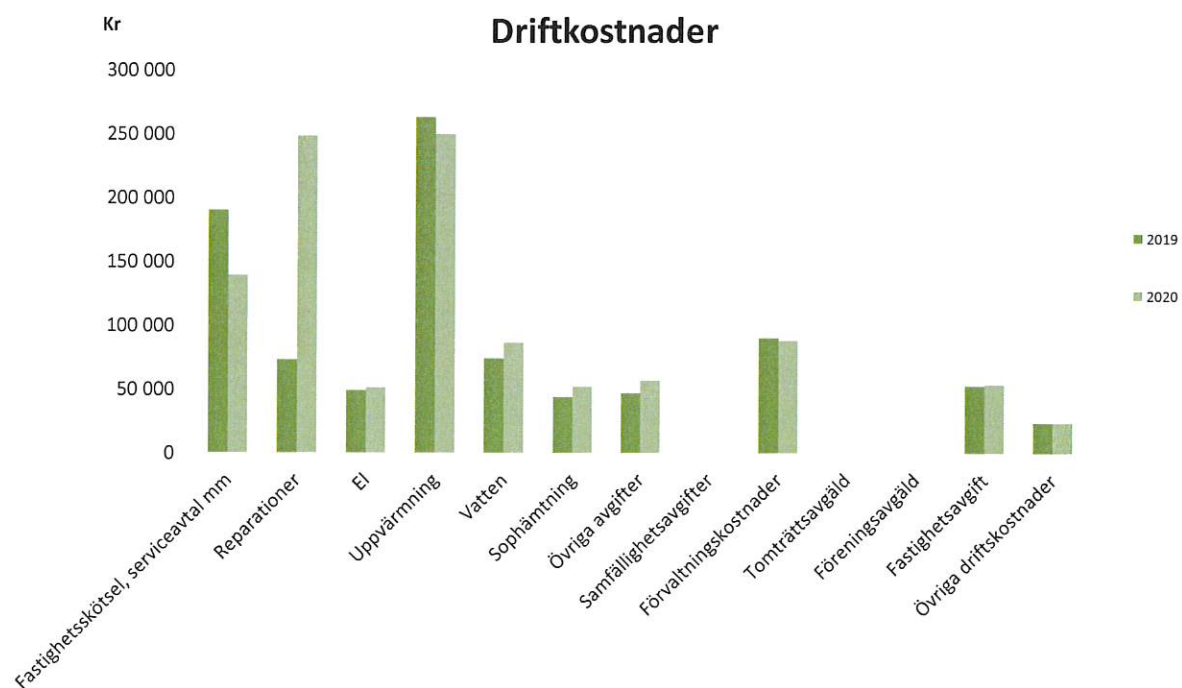
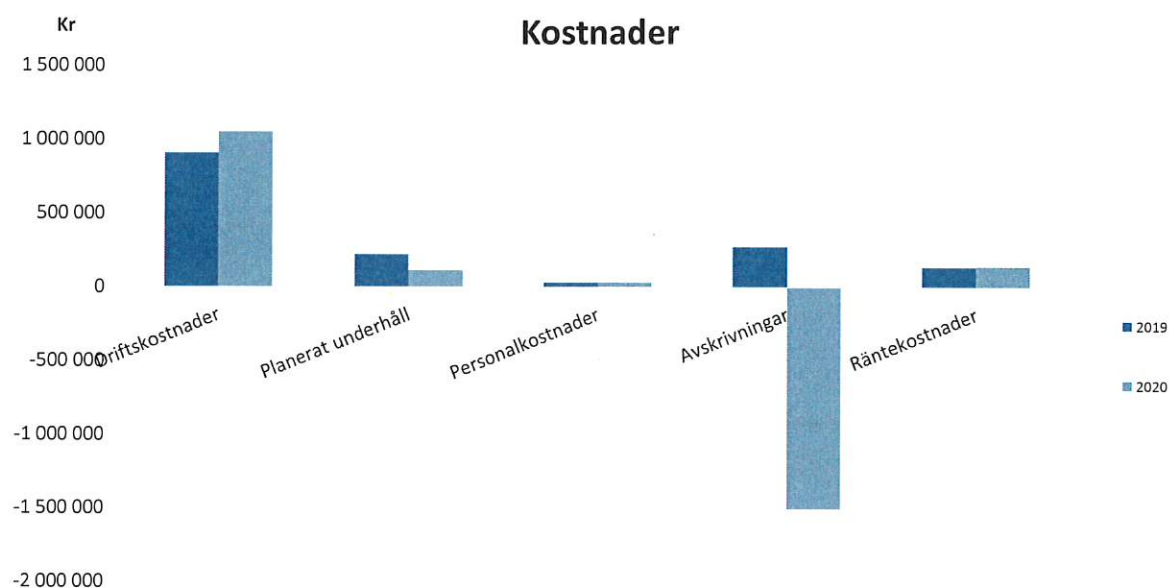
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Nilla Ahrman

Av föreningen vald revisor

HSB Brf Tre Kullor i Leksand





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Tre Kullor i Leksand



162

KR/KVM

SPARANDE



4 877

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



201

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



789

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 162 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 4877 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 6%	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 201 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 789 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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