



HSB Bostadsrättsförening Apparaten i Ludvika



Org.nr. 783800-0052

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Spar årsredovisningen den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid en ev. försäljning

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Ludvika vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Apparaten 1. På fastigheten har under år 1944 uppförts 1 hus med adress Furuhällsgatan 8, och innehåller 8 lägenheter med bostadsrätter samt 1 lokal.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
2 rum och kök	8	431,0
Lokal	1	<u>201,5</u>
		632,5

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen gjorde den stadgeenliga besiktningen den fortlöpande under året.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna 2020 var oförändrade. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 958 kr/m². I årsavgiften ingår hushållsel, vatten och uppvärmning.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 10 (10). HSB MälarDalarna är medlem i föreningen. Medlemsantalet kan överstiga antalet bostadsrätter i föreningen, detta beror då på att mer än en medlem äger samma lägenhet. Under året har 1 (1) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2020. I stämman deltog 9 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Duro Pavlic	ordförande
Hanif Rahimi	vice ordförande
Vincent Andersson	sekreterare
Jonas Lindeborg	ledamot till augusti
Jessica Berg	ledamot
Melina Östby	ledamot
Ritva Jaara	ledamot
Fredrik Rydberg	ledamot
Helena Bååth	HSB ledamot

Styrelsen har under året hållit 4 (4) sammanträden. 

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Duro Pavlic och Fredrik Rydberg.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Duro Pavlic, Melina Östby, Hanif Rahimi och Ritva Jaara, tillsammans.

Revisorer

Föreningen har inte valt någon revisor, BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen med ordförande som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit Melina Östby.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit vakant.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit ordförande med Vincent Andersson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historik, underhåll

- | | |
|---------|---|
| År 2004 | Utbyte fönster i kök och sovrum |
| År 2015 | Målning av balkonger och andra trätytor. |
| År 2016 | Byte av värmeaggregat i torkrummet och nya linor. Kodlås ytterdörrar. Ny tvättmaskin. Ny belysning med rörelsedetektor i trapphusen. Byte fönster och balkongdörr i vardagsrum. |
| År 2017 | Nytt uppgraderat fläktsystem och nya fläktar. Reparation av vattenskadad del av tak. |

Årets underhåll

Dränering på framsidan av huset. Nybyggnation av garage. Inför att HSB ska hyra lokalen i källaren har de utfört reparationer av lokalen.

Planerat underhåll

Föreningen ska upprätta en underhållsplan.

I pannrummet ska ett aggregat byta ut.

Renovering av tvättstuga.

Balkonger bytas ut. 

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	455	405	752	525	503
Resultat efter finansiella poster tkr	-7	-93	2	75	-75
Avgiftsnivå kr/kvm	958	958	958	958	958
Yttre fond kr/kvm	900	739	699	659	621
Lån kr/kvm	6 526	2 388	2 419	2 447	2 482
Soliditet %	17%	32%	34%	33%	31%
Likviditet i %	308%	241%	235%	235%	256%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,90%	2,37%	2,23%	2,29%	2,26%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 110	467 196	404 637	-93 161
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-93 161	93 161
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-28 080	28 080	
Avsättn. fond för yttre uh enl budget		10 000	-10 000	
Årets resultat				
Omföring inre fond pga dödande av bostadsrättslokal		120 014		-7 448
Belopp vid årets slut	32 110	569 130	329 556	-7 448

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	311 476
Disponerat ur UH-fonden	28 080
Avsatt till UH-fonden	- 10 000
Årets resultat	- 7 448
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	322 108

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 322 108

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 569 130 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 10 632 kr,
se resultaträkningen.

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



HSB Brf Apparaten i Ludvika

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	455 164	405 493
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	2 284	0
Summa rörelseintäkter		457 448	405 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-326 904	-408 121
Planerat underhåll	Not 5	-28 080	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-3 400	-5 134
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-53 104	-48 412
Summa rörelsekostnader		-411 488	-461 847
Rörelseresultat		45 960	-56 353
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	333	399
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-53 741	-37 207
Summa finansiella poster		-53 408	-36 808
Årets resultat		-7 448	-93 161
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-10 000	-25 000
Disposition underhållsfond		28 080	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		18 080	-25 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		10 632	-118 161

α



HSB Brf Apparaten i Ludvika

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 2 830 526	1 841 025
Mark	Not 11 11 500	11 500
Inventarier	Not 12 29 891	34 375
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 997 212	28 689
	<u>3 869 129</u>	<u>1 915 589</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14 500	5 500
	<u>500</u>	<u>5 500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>3 869 629</u>	<u>1 921 089</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15 0	1 163
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 443 570	172 746
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16 165 959	62 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 864	14 118
	<u>1 624 393</u>	<u>250 389</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 0	400 000
Kassa och bank	Not 18 0	481
Summa omsättningstillgångar	<u>1 624 393</u>	<u>650 870</u>
Summa tillgångar	<u>5 494 021</u>	<u>2 571 960</u>

**HSB Brf Apparaten i Ludvika**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 19	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	32 110	32 110
Underhållsfond	569 130	467 196
	<u>601 240</u>	<u>499 306</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	329 556	404 637
Årets resultat	-7 448	-93 161
	<u>322 108</u>	<u>311 476</u>
Summa eget kapital	<u>923 348</u>	<u>810 782</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20 4 043 980	0
	<u>4 043 980</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 21 83 440	1 510 654
Leverantörsskulder	30 201	14 704
Fond för inre underhåll	53 136	178 845
Övriga kortfristiga skulder	Not 22 810	991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23 359 106	55 984
	<u>526 693</u>	<u>1 761 178</u>
Summa skulder	<u>4 570 673</u>	<u>1 761 178</u>
Summa eget kapital och skulder	5 494 021	2 571 960

AC

**HSB Brf Apparaten i Ludvika**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-7 448	-93 161
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	44 404	48 412
Utrangering	8 700	0
Inre fond till yttre fond	120 014	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	165 670	-44 749
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-103 176	-3 444
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	192 729	25 042
Kassaflöde från löpande verksamhet	255 223	-23 151
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 006 644	-12 088
Minskning av andelar	5 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 001 644	-12 088
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 616 766	-19 244
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 616 766	-19 244
Årets kassaflöde	870 345	-54 483
Likvida medel vid årets början	573 225	627 708
Likvida medel vid årets slut	1 443 570	573 225

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

**HSB Brf Apparaten i Ludvika****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 1,11 %

Inventarier 10 %

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 budget.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattnings 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 1 720 666 kr. (1 720 666 kr)

Övrigt

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



HSB Brf Apparaten i Ludvika

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	413 040	413 040
	Hyror	50 000	68 100
	Övriga intäkter	9 015	1 153
	Bruttoomsättning	472 055	482 293
	 Hyresbortfall	 -5 000	 -61 800
	Avsatt till inre fond	-11 891	-15 000
		455 164	405 493
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	2 284	0
		2 284	0
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	41 552	61 988
	Reparationer	0	3 205
	El	65 453	62 142
	Uppvärmning	85 494	88 196
	Vatten	33 229	30 289
	Sophämtning	9 685	8 342
	Övriga avgifter	13 467	13 087
	Förvaltningskostnader	57 354	68 257
	Fastighetsavgift	7 812	6 638
	Extern revisor	0	8 000
	Övriga driftskostnader	12 858	57 978
		326 904	408 121
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll huskropp utvändigt	28 080	0
		28 080	0
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	2 700	4 800
	Revisorsarvode	700	0
	Sociala kostnader	0	334
		3 400	5 134
		3 400	5 134
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	39 920	43 928
	Restvärdesavskrivning	8 700	0
	Inventarier	4 484	4 484
		53 104	48 412
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	333	399
	Ränteintäkter skattekonto	0	0
	Övriga finansiella intäkter	0	0
		333	399
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	53 606	37 207
	Övriga finansiella kostnader	135	0
		53 741	37 207

cc

**HSB Brf Apparaten i Ludvika**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	2 955 477	2 955 477
Årets nyanskaffning	1 038 121	0
Årets utträngning	-22 200	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 971 398	2 955 477
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 114 452	-1 070 524
Årets restvärdesavskrivning	13 500	0
Årets avskrivningar	-39 920	-43 928
Utgående avskrivningar	-1 140 872	-1 114 452
Bokfört värde	2 830 526	1 841 025
Taxeringsvärde för Apparaten 1 i Ludvika. Värdeår 1964.		
Byggnad	1 464 000	1 464 000
	1 464 000	1 464 000
Mark	454 000	454 000
	454 000	454 000
Taxeringsvärde totalt	1 918 000	1 918 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	11 500	11 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 500	11 500
Bokfört värde	11 500	11 500
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	44 838	44 838
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 838	44 838
Ingående avskrivningar	-10 463	-5 979
Årets avskrivningar	-4 484	-4 484
Utgående avskrivningar	-14 947	-10 463
Bokfört värde	29 891	34 375
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	28 689	16 603
Årets investeringar	968 523	12 086
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	997 212	28 689
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Andel i bostadsrättsförening	0	5 000
	500	5 500



HSB Brf Apparaten i Ludvika

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 15	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	1 163			
		0	1 163			
Not 16	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	3 727	5 950			
	Skattekonto	17 025	51 302			
	Övriga fordringar	145 207	5 111			
		165 959	62 363			
Not 17	Kortfristiga placeringar					
	HSB Mälardalarna, specialinlåning.	0	400 000			
Not 18	Kassa och bank					
	Handkassa	0	481			
		0	481			
Not 19	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	32 110	467 196	404 637	-93 161
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-93 161	93 161
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-28 080	28 080	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			10 000	-10 000	
	Årets resultat					-7 448
	Belopp vid årets slut	0	32 110	569 130	329 556	-7 448
Not 20	Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
	Swedbank	2952366421	1,79%	2025-03-04	2 927 420	59 440
	Swedbank	2953088545	1,74%	2026-10-23	1 200 000	24 000
					4 127 420	83 440
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 043 980	
	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					3 710 220
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				4 143 000	2 972 000
	varav frigjorda				0	685 000
	Summa ställda säkerheter				4 143 000	2 287 000
Not 21	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				83 440	19 244
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	1 491 410
					83 440	1 510 654
Not 22	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				0	58
	Källskatt				810	933
	Övriga kortfristiga skulder				0	0
					810	991
Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				36 761	21 544
	Upplupna räntekostnader				3 742	2 677
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				318 603	31 763
					359 106	55 984



HSB Brf Apparaten i Ludvika

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Ludvika, 2021-05-18

Duro Pavlic

Fredrik Rydberg

Helena Bååth

Jessica Berg

Hanif Rahini

Ritva Jaara

Vincent Andersson

Melina Östby

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-20

Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Apparaten i Ludvika, org.nr. 783800-0052

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apparaten i Ludvika för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om jag baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

cc

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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Apparaten i Ludvika för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

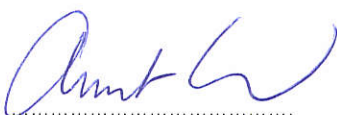
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 20 / 5 2021

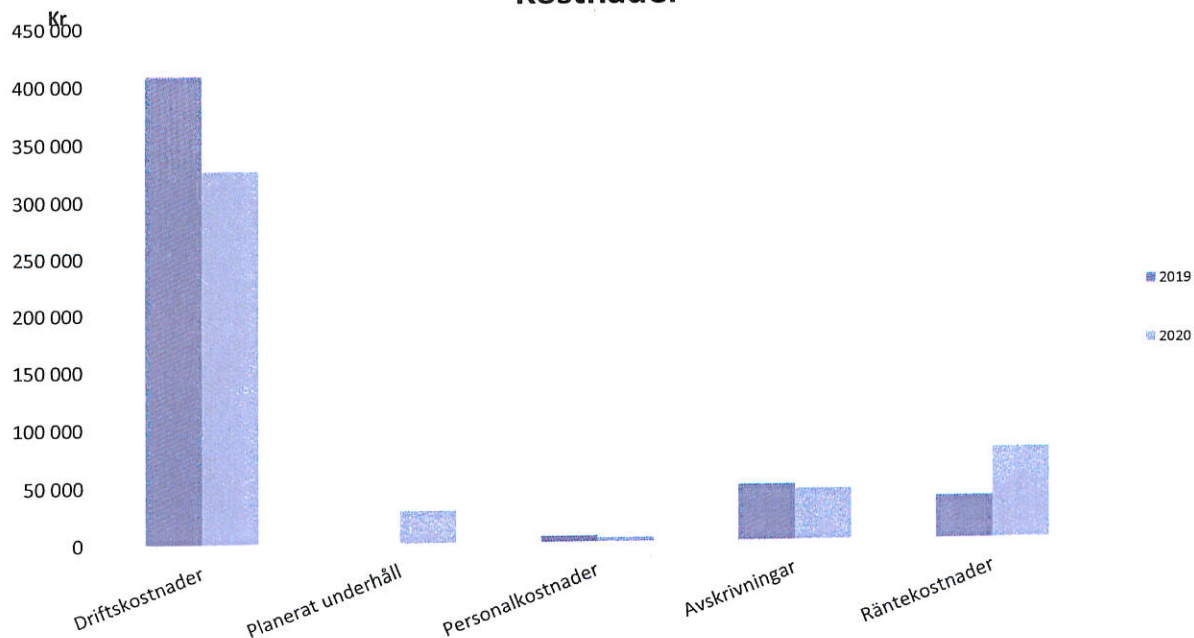


Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

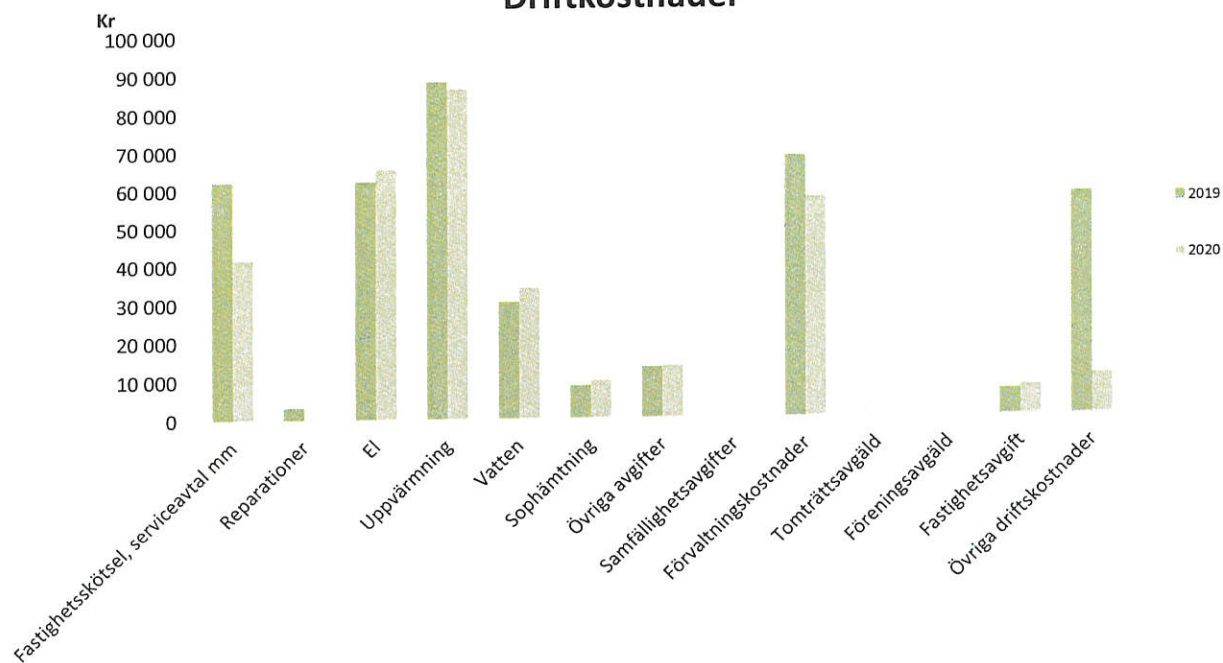


HSB Brf Apparaten i Ludvika

Kostnader



Driftnaderna





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Apparaten i Ludvika



117

KR/KVM
SPARANDE



6526

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



10%

RÄNTEKÄNSLIGHET



291

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



958

KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 117 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 6526 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 10%	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 291 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 958 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.