



**HSB Bostadsrättsförening
Björnen i Ludvika**

Org.nr. 783800-0110

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 Björnen 23. På fastigheten har under åren 1948 - 1949 uppförts 7 hus med adress Bergsgatan 11, 13, 15 samt Furuhallsgatan 16, 18, 20, 22 och innehåller 108 lägenheter med bostadsrätter, 1 lokal med hyresrätt samt 89 bilplatser.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m ²)
1 rum och kök	24	858
2 rum och kök	75	4172
3 rum och kök	9	656
Bostäder	108	5686

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Försäkringsbolag var under 2020 Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som uppdaterades 2005.

Ekonomisk förvaltning och städning har ombesörjts av HSB. Yttre skötsel har utförts av Karlssons fastighetsservice.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen fortlöpande under året.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade 2020. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om en höjning av årsavgifter med 2 % då uppgår årsavgifterna för lägenheterna till 772kr/m².

I avgiften ingår:	Ja	Nej
Hushålls el		x
Vatten	x	
Uppvärmning	x	
Kabel-TV	x	
Bredband		x

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 121 (118). HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

Under året har 19 (11) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2020. I stämman deltog 10 (10) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Evert Braatz	ordförande
Göran Hybinette	vice ordförande
Katalin Jacobsson	sekreterare
Mats Eriksson	ledamot
Helena Bååth	utsedd av HSB MälarDalarna

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Evert Braatz och Göran Hybinette.

Styrelsen har under året hållit 4 (4) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare, två i förening, har varit Göran Hybinette, Evert Braatz, Katalin Jacobsson och Mats Eriksson

Revisorer

Revisorer har varit Anneli Liljedahl, vald av föreningen, samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Vicevärd

Vicevärd har varit Evert Braatz

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representant i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Evert Braatz med Katalin Jacobsson som ersättare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historik, underhåll

- År 1989 ROT-renovering av fastigheterna in- och utvändigt. Stambyte, nya elledningar, Nya fasader och yttertak. 4 hissars insatta på Furuhällsg. (18B, 20B, 22A, 22B)
- År 1996 Anslutning av fjärrvärme. Nya värmerör mellan fastigheterna.
- År 2004 Byte av spillvattenledningar i källarplan.
- År 2009 Nya fönster.
- År 2010 Målning av vind- och takskivor.
- År 2011 Nya entréportar.
- År 2012 Ny värmereglering.
- År 2013 Trapphusen ommålade. Yttertaken rengjorda.
- År 2014 Avfuktare i alla torkrum. Övrig tvätt utrustning har förnyats efter hand.
- År 2016 Modernisering och ombyggnad av hissarna.
- År 2017 Målning av yttre källardörrar. Nya torktumlare. Balkongerna rentvättade.
- År 2018 Underhållsspolning av köksstammarna.
- År 2019 Installation av vattenbehandlingssystem (Bauer), OVK, Energideklaration. Ny garageport och dörr. Ny trapp i slänt vid Furuhällsgatan 20 A

Årets underhåll

Statuskontroll av våtutrymmen, element (av HSB), spolning badrumsstammar och tvättställ. Nya belysningsstolpar med LED ljus. Plantering av fruktträd, nedtagning av träd. Portkod på entrédörrar. Byte till Ledljus entrédörrar och utvändigt vid källarnedgångar. Blästring, målning av väggar vid yttre källardörrar och byte till nya källardörrar av stål. Byte till nytt låssystem.

Planerat underhåll

Januari 2021 är byte till nytt låssystem klart.

Februari 2021 Byte av trappbelysning, 60 + 12 stycken källarbelysning.

Asfaltering, rengöring yttre tak samt målning

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 567	4 551	4 544	4 536	4 528
Resultat efter finansiella poster	266	984	1 087	999	838
Avg.nivå för bostäder, kr/kvm	757	757	757	757	757
Fond för yttre underhåll,kr/kvm	484	572	557	524	527
Lån per kvm	2 928	3 139	3 350	3 548	3 732
Soliditet %	28	25	22	17	13
Likviditet i %	124	152	140	135	132
Genomsnittlig skuldränta i %	1,51	1,53	1,71	1,99	2,52

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	24 470	3 255 634	2 198 708	953 734
Omföring av årets resultat enl årsstämma			953 734	-953 734
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-791 219	791 219	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		290 000	-290 000	
Årets resultat				266 338
Belopp vid årets slut	24 470	2 754 415	3 653 661	266 338

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	3 152 442
Disponerat ur UH-fonden	791 219
Avsatt till UH-fonden	- 290 000
Årets resultat	<u>266 338</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 919 999

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 3 919 999

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 754 415 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 767 557 kr, se resultaträkningen.

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



HSB Brf Björnen i Ludvika

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 566 719	4 550 939
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	11 739	0
Summa rörelseintäkter		4 578 458	4 550 939
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 553 131	-2 494 023
Planerat underhåll	Not 5	-791 219	-199 476
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-160 399	-74 340
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-547 924	-539 728
Summa rörelsekostnader		-4 052 672	-3 307 567
Rörelseresultat		525 786	1 243 372
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	964	1 114
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-260 412	-290 752
Summa finansiella poster		-259 448	-289 638
Årets resultat		266 338	953 734
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-290 000	-290 000
Disposition underhållsfond		791 219	199 476
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		501 219	-90 524
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		767 557	863 210

**HSB Brf Björnen i Ludvika****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	21 148 120	21 571 790
Mark	Not 11	178 434	178 434
Inventarier	Not 12	166 840	181 781
		<u>21 493 394</u>	<u>21 932 005</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>21 493 894</u>	<u>21 932 505</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	1 353	1 920
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 229 727	2 238 048
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	63 700	52 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>71 165</u>	<u>85 294</u>
		<u>3 365 945</u>	<u>2 377 786</u>

Kortfristiga placeringar	Not 16	0	1 000 000
--------------------------	--------	---	-----------

Kassa och bank	Not 17	6 012	6 012
----------------	--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>3 371 957</u>	<u>3 383 798</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**24 865 851 25 316 303**

**HSB Brf Björnen i Ludvika****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 18

Bundet eget kapital

Insatser

24 470

24 470

Underhållsfond

2 754 415

3 255 634

2 778 8853 280 104*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

3 653 661

2 198 708

Årets resultat

266 338953 7343 919 9993 152 442

Summa eget kapital

6 698 8846 432 546**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 19

14 812 50010 946 734

14 812 500

10 946 734

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 20

1 834 234

6 900 000

Leverantörsskulder

570 903

126 827

Fond för inre underhåll

411 395

415 957

Övriga kortfristiga skulder

Not 21

29 492

17 097

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22

508 442477 1423 354 4677 937 023

Summa skulder

18 166 96718 883 757**Summa eget kapital och skulder****24 865 851****25 316 303**

cc

**HSB Brf Björnen i Ludvika**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	266 338	953 734
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	547 924	539 728
Kassaflöde från löpande verksamhet	814 262	1 493 462
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 520	-9 716
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	483 210	117 611
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 300 992	1 601 357
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-109 313	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-109 313	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 200 000	-1 200 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 200 000	-1 200 000
Årets kassaflöde	-8 321	401 357
Likvida medel vid årets början	3 244 060	2 842 703
Likvida medel vid årets slut	3 235 739	3 244 060

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

**HSB Brf Björnen 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 1,5 %

Inventarier 7 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 15 088 126 kr. (15 080 126 kr)

Övrigt

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

**HSB Brf Björnen i Ludvika**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 305 600	4 308 586
	Hyrer	183 624	184 480
	Övriga avgifter	71 380	71 284
	Övriga intäkter	57 732	36 249
	Bruttoomsättning	4 618 336	4 600 599
	Hyesrabatter och övriga avdrag	-6	0
	Hyesbortfall	-7 607	-5 656
	Avsatt till inre fond	-44 004	-44 004
		4 566 719	4 550 939
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	11 739	0
		11 739	0
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	480 262	598 941
	Reparationer	148 601	95 554
	El	158 163	145 992
	Uppvärmning	738 995	780 676
	Vatten	378 606	328 499
	Sophämtning	128 476	119 171
	Övriga avgifter	104 748	107 771
	Förvaltningskostnader	276 552	197 246
	Fastighetsavgift	77 408	77 408
	Övriga driftskostnader	61 320	42 765
		2 553 131	2 494 023
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll gemensamma utrymmen	162 500	31 300
	Underhåll installationer	497 219	72 467
	Underhåll enligt plan	5 250	95 709
	Underhåll utöver plan	126 250	0
		791 219	199 476
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	35 732	22 556
	Vicevärdsarvode	84 000	31 000
	Övriga arvoden	3 750	5 563
	Revisorsarvode	0	2 500
	Löner och andra ersättningar	730	325
	Sociala kostnader	36 187	12 397
		160 399	74 340
		160 399	74 340
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	532 983	524 787
	Inventarier	14 941	14 941
		547 924	539 728
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	964	1 114
		964	1 114
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	260 412	290 752
		260 412	290 752

cc

**HSB Brf Björnen i Ludvika**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	34 316 860	34 316 860
Årets nyanskaffning	109 313	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 426 173	34 316 860
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 745 070	-12 220 283
Årets avskrivningar	-532 983	-524 787
Utgående avskrivningar	-13 278 053	-12 745 070
Bokfört värde	21 148 120	21 571 790
Taxeringsvärde för Björnen 23 i Ludvika. Värdeår 1989.		
Byggnad	21 431 000	21 431 000
	21 431 000	21 431 000
Mark	4 262 000	4 262 000
	4 262 000	4 262 000
Taxeringsvärde totalt	25 693 000	25 693 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	178 434	178 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 434	178 434
Bokfört värde	178 434	178 434
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	224 114	224 114
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 114	224 114
Ingående avskrivningar	-42 333	-27 392
Årets avskrivningar	-14 941	-14 941
Utgående avskrivningar	-57 274	-42 333
Bokfört värde	166 840	181 781
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

cc

**HSB Brf Björnen i Ludvika**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 353	1 920		
		1 353	1 920		
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		3 794	3 794		
Skattekonto		59 906	48 730		
		63 700	52 524		
Not 16 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.		0	1 000 000		
Not 17 Kassa och bank					
Bankkonto		5 012	5 012		
Handkassa		1 000	1 000		
		6 012	6 012		
Not 18 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	24 470	3 255 634	2 198 708	953 734
Omföring av årets resultat enligt årstämma				953 734	-953 734
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-791 219	791 219	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			290 000	-290 000	
Årets resultat					266 338
Belopp vid årets slut	0	24 470	2 754 415	3 653 661	266 338
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	57257	1,51%	2025-06-30	5 700 000	400 000
Stadshypotek AB	856034	1,48%	2021-06-01	1 234 234	600 000
Stadshypotek AB	930455	1,58%	2022-09-01	5 150 000	200 000
Stadshypotek AB	998002	1,50%	2024-09-01	4 562 500	0
				16 646 734	1 200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				14 812 500	
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					12 446 734
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
Fastighetsinteckningar				28 983 000	28 983 000
Summa ställda säkerheter				28 983 000	28 983 000
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 200 000	1 200 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				634 234	5 700 000
				1 834 234	6 900 000
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				12 519	6 476
Källskatt				16 973	10 621
				29 492	17 097
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				376 575	335 909
Upplupna räntekostnader				22 003	27 332
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				109 865	113 901
				508 442	477 142

cc



HSB Brf Björnen i Ludvika

Noter

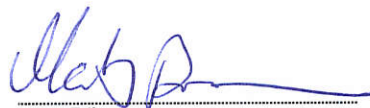
2020-12-31

2019-12-31

Ludvika, 2021-03-17


Evert Braatz


Göran Hybinette


Mats Eriksson


Helena Bääth


Katalin Jacobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-23



Anneli Liljedahl
Av stämman vald revisor



Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Björnen i Ludvika, org.nr. 783800-0110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Björnen i Ludvika för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra 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. Risker 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 Björnen i Ludvika för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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 trygghetssätt.

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.

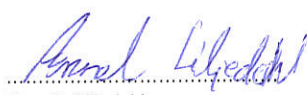
Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på att enligt föreningens stadgar ska reservering till underhållsplan ske enligt upprättad underhållsplan. Föreningen saknar aktuell underhållsplan som underlag för avsättning till underhållsfond.

Ludvika den 23 / 3 2021



Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

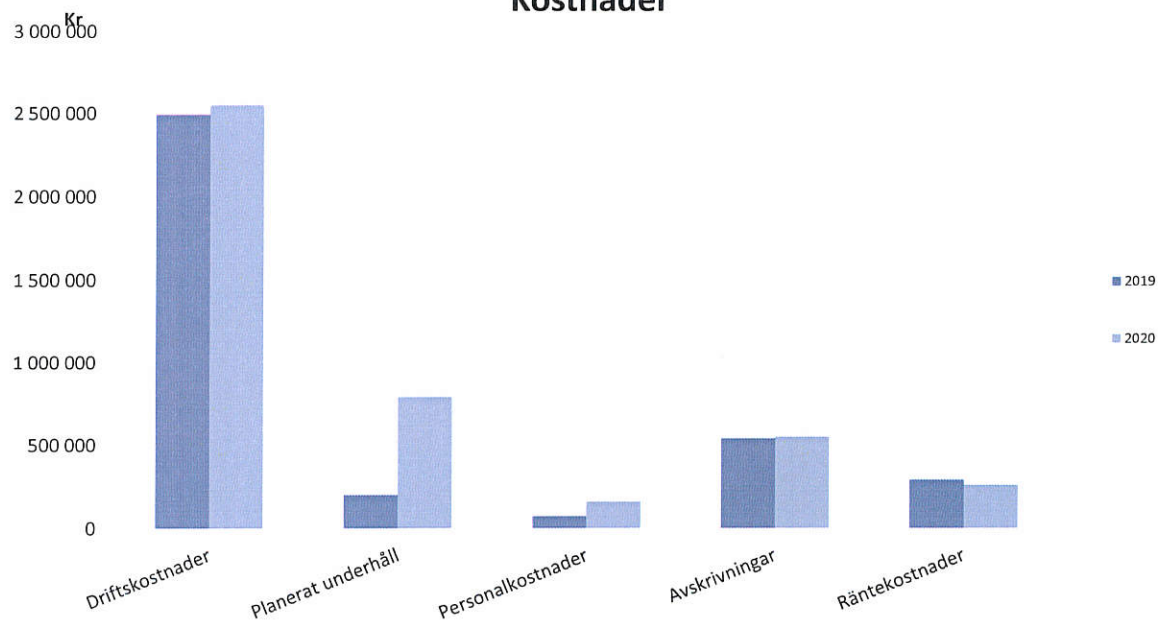


Annelie Liljedahl
Av föreningen vald revisor

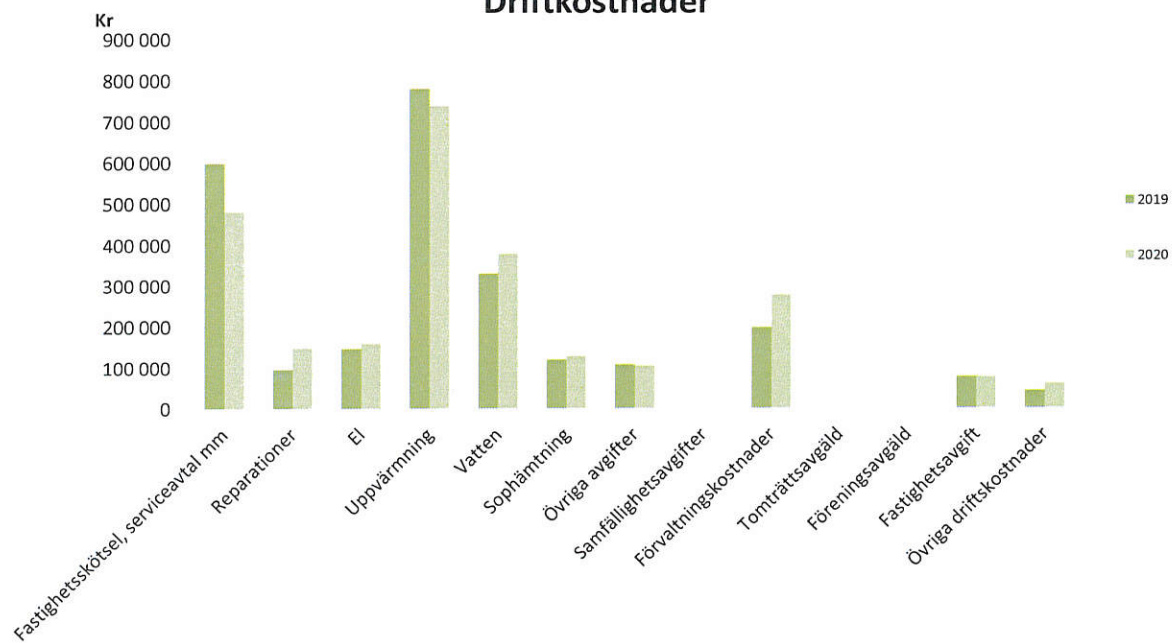


HSB Brf Björnen i Ludvika

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Björnen i Ludvika



282
KR/KVM
SPARANDE



2928
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



224
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



757
KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL Sparande 282 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-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 2928 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 224 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 757 kr/kvm	 Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	 Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	 Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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