



HSB Bostadsrättsförening Handelsmannen i Ludvika



Org.nr. 783800-0680

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.

Året i sammandrag

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Ludvika. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Handelsmannen 9 och Kryddboden 2. På fastigheten har under år 1946 uppförts 2 hus med adress Vindelgatan 8 samt Vindelgatan 17 och innehåller 21 lägenheter med bostadsrätter samt 22 bilplatser. 14 bilplatser är med motorvärmare och 8 bilplatser är utan motorvärmare och av dessa är 3 gästparkeringar.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
2 rum och kök	16	857
3 rum och kök	4	304
5 rum och kök	1	136
Bostäder	21	1297

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar samt medlemmarnas bostadsrättstillägg. Hemförsäkringen bekostas av lägenhetsinnehavarna.

Fastighetsskötseln och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som uppdaterades 2020.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen löpande under året.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2020 med 1 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om att inte höja årsavgifter. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 849 kr/m². I avgiften ingår vatten och uppvärmning.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 21 (23). HSB MälarDalarna är medlem i föreningen. Under året har 3 (4) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020 på stämman deltog 6 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Amanda Shala	ordförande
Fredrik Jakobsson	sekreterare
Mikael Persson	vice ordförande
Alexander Ekberg	ledamot
Marcus Dahl	utsedd av HSB MälarDalarna

cc
F3
MP
J.P.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Amanda Shala samt för Alexander Ekberg.

Styrelsen har under året hållit 9 (5) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit samtliga ledamöter 2 i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Alena Persson utsedda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Studieorganisatör

Föreningen har ingen studieorganisatör.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Amanda Shala.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historik, underhåll

- 2008 Fasadrenovering Vindelgatan 17 A
- 2010 Individuell elmätning
- 2010 Värmesystemet nya radiatorventiler samt intrimning
- Nya lägenhetsdörrar, igensättning av 4 lägenhetsdörrar Vindelgatan 8
- Påbörjad fasadrenovering Vindelgatan 8
- 2013 Plantering buskar, nya grillplatser
- 2014 Fönsterbyte, isolering vind och nya förråd
- 2015 Påbörjat elsanering, renovering av tvättstuga, renovering av f.d cykelklubben, radonmätning
- 2016 Fiberanslutning och elsaneringen är klar.
- 2019 Ny brandskyddsutrustning

Årets underhåll

Endast löpande underhåll har gjorts under året.

Planerat underhåll de närmaste fem åren

Lagning asfaltsytor, justering dörrar och takräcke av aluminium, takdetaljer målning, skorstensbeslag, torkrumsutrustning byte luftavfuktare, fasad sockelbetong, byte av värmeväxlare samt byte av cirkulationspump. 



Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 300	1 298	1 277	1 236	1 165
Resultat efter finansiella poster tkr	220	197	168	134	-148
Avgiftsnivå kr/kvm	849	842	824	792	763
Yttre fond kr/kvm	1 297	1 235	1 150	1 065	980
Lån kr/kvm	4 110	4 222	4 335	4 446	4 559
Soliditet %	19%	16%	13%	10%	8%
Likviditet i %	250%	200%	146%	91%	60%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,73%	1,78%	1,80%	1,95%	2,11%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	43 560	1 601 488	-779 774	196 501
Omföring av årets resultat enl årsstämma			196 501	-196 501
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		81 000	-81 000	
Årets resultat				219 522
Belopp vid årets slut	43 560	1 682 488	-664 273	219 522

RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 583 273
Disponerat ur UH-fonden	-
Avsatt till UH-fonden	- 81 000
Årets resultat	<u>219 522</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 444 751

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 444 751
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 682 488 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 138 522 kr, se resultaträkningen.

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

cc
WP
AE
FD

**HSB Brf Handelsmannen i Ludvika**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter	Not 1		
Nettoomsättning	Not 2	1 299 510	1 298 072
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	3 842	0
Summa rörelseintäkter		1 303 352	1 298 072
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-798 699	-815 337
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-23 528	-17 375
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-168 115	-168 113
Summa rörelsekostnader		-990 343	-1 000 825
Rörelseresultat		313 009	297 246
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-93 487	-100 745
Summa finansiella poster		-93 487	-100 745
Årets resultat		219 522	196 501
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-81 000	-110 000
Disposition underhållsfond		0	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-81 000	-110 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		138 522	86 501

Handwritten signatures and initials: HSB, WP, AE, F.O.



HSB Brf Handelsmannen i Ludvika

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 8 5 825 020

5 993 135

Mark

Not 9 30 000

30 000

5 855 020

6 023 135

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper

Not 10 500

500

500

500

Summa anläggningstillgångar

5 855 520

6 023 635

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 11 14

360

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

940 343

699 411

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 30 771

31 915

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

43 333

0

1 014 461

731 686

Summa omsättningstillgångar

1 014 461

731 686

Summa tillgångar

6 869 981

6 755 321

cc

APJ
BVD
AE
FD



HSB Brf Handelsmannen i Ludvika

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

43 560

43 560

Underhållsfond

1 682 488

1 601 488

1 726 048

1 645 048

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-664 273

-779 774

Årets resultat

219 522

196 501

-444 751

-583 273

Summa eget kapital

1 281 297

1 061 775

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

1 909 994

3 575 118

1 909 994

3 575 118

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

3 420 151

1 900 388

Leverantörsskulder

72 175

6 797

Fond för inre underhåll

10 292

10 685

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

10 540

5 826

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

165 532

194 732

3 678 690

2 118 427

Summa skulder

5 588 684

5 693 545

Summa eget kapital och skulder

6 869 981

6 755 321

cc

A Ref
D VD
AE WP
F. J

**HSB Brf Handelsmannen i Ludvika**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	219 522	196 501
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	168 115	168 113
Kassaflöde från löpande verksamhet	387 637	364 614
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 843	33 730
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	40 500	36 129
Kassaflöde från löpande verksamhet	386 294	434 473
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-145 361	-146 888
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-145 361	-146 888
Årets kassaflöde	240 933	287 585
Likvida medel vid årets början	699 411	411 826
Likvida medel vid årets slut	940 343	699 411

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AE" and "F.O."

**HSB Brf Handelsmannen 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 2 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

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

Övrigt

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

cc

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AE", "FD", and "WP".

**HSB Brf Handelsmannen i Ludvika**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 101 132	1 090 296
	Hyror	36 240	36 510
	Övriga avgifter	159 749	169 139
	Övriga intäkter	5 089	5 097
	Bruttoomsättning	1 302 210	1 301 042
	Hyresbortfall	-2 700	-2 970
		1 299 510	1 298 072
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	3 842	0
		3 842	0
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	69 317	112 411
	Reparationer	5 801	46 079
	El	95 674	117 948
	Uppvärmning	288 038	253 225
	Vatten	102 582	61 826
	Sophämtning	42 690	27 009
	Övriga avgifter	25 995	22 018
	Förvaltningskostnader	74 990	75 888
	Fastighetsavgift	17 109	17 109
	Övriga driftskostnader	76 503	81 824
		798 699	815 337
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	10 000	7 250
	Övriga arvoden	7 963	5 763
	Revisorsarvode	350	700
	Löner och andra ersättningar	0	455
	Sociala kostnader	5 216	3 208
		23 528	17 375
		23 528	17 375
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	168 115	168 113
		168 115	168 113
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	93 487	100 745
		93 487	100 745

Handwritten signatures and initials: H. Ryd, B. O., A. E., W. S., F. D.



HSB Brf Handelsmannen i Ludvika

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 223 925	8 223 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 223 925	8 223 925
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 230 790	-2 062 677
Årets avskrivningar	-168 115	-168 113
Utgående avskrivningar	-2 398 905	-2 230 790
Bokfört värde	5 825 020	5 993 135
Taxeringsvärde för Handelsmannen 9 m.fl. i Ludvika. Värdeår 1946.		
Byggnad	4 602 000	4 602 000
Mark	1 101 000	1 101 000
Taxeringsvärde totalt	5 703 000	5 703 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	30 000	30 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 000	30 000
Bokfört värde	30 000	30 000
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including "A. By", "D. M", "AE", "F.D", and "WD".



HSB Brf Handelsmannen i Ludvika

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 11	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	14	360			
		14	360			
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	4 682	4 682			
	Skattekonto	26 089	27 233			
		30 771	31 915			
Not 13	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	43 560	1 601 488	-779 774	196 501
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				196 501	-196 501
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			81 000	-81 000	
	Årets resultat					219 522
	Belopp vid årets slut	0	43 560	1 682 488	-664 273	219 522
Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	4867805	1,93%	2021-07-30	158 067	1 780
	Stadshypotek AB	70291	1,75%	2023-09-01	1 753 500	63 000
	Stadshypotek AB	846158	1,80%	2021-04-30	935 000	10 000
	Stadshypotek AB	883593	1,95%	2021-10-30	295 999	24 000
	Stadshypotek AB	910261	1,50%	2021-04-30	805 000	30 000
	Stadshypotek AB	951145	1,92%	2022-12-01	222 310	2 816
	Stadshypotek AB	993251	1,83%	2021-07-30	861 697	12 000
	Stadshypotek AB	993252	1,83%	2021-07-30	298 572	3 292
					5 330 145	146 888
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 909 994	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					4 595 705
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				6 124 000	6 124 000
	Summa ställda säkerheter				6 124 000	6 124 000
Not 15	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				146 888	146 888
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 273 263	1 753 500
					3 420 151	1 900 388
Not 16	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				5 215	2 500
	Källskatt				5 325	3 326
					10 540	5 826
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				104 052	99 613
	Upplupna räntekostnader				12 202	12 445
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				49 278	82 674
					165 532	194 732

OC

A. Pyl

AD

AE

wp

F.D



HSB Brf Handelsmannen i Ludvika

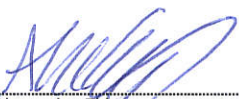
Noter

2020-12-31

2019-12-31

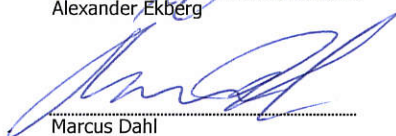
Ludvika, 2021-03-16


Amanda Shala


Alexander Ekberg


Mikael Persson


Fredrik Jakobsson


Marcus Dahl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-08


Alena Persson

Alena Persson
Av stämman vald revisor


Christina Cederlöf

Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Handelsmannen i Ludvika, org.nr. 783800-0680

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Handelsmannen i Ludvika 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.

DC

- 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 Handelsmannen i Ludvika 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. Revisor 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.

Ludvika den 8/4 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



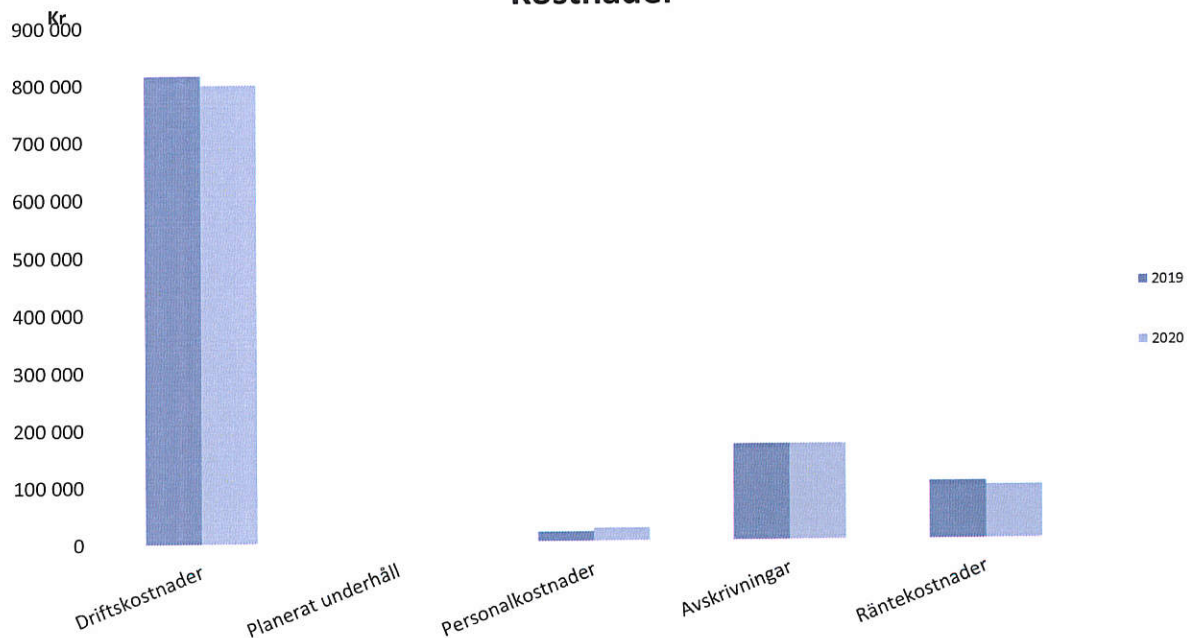
Alena Persson

Av föreningen vald revisor

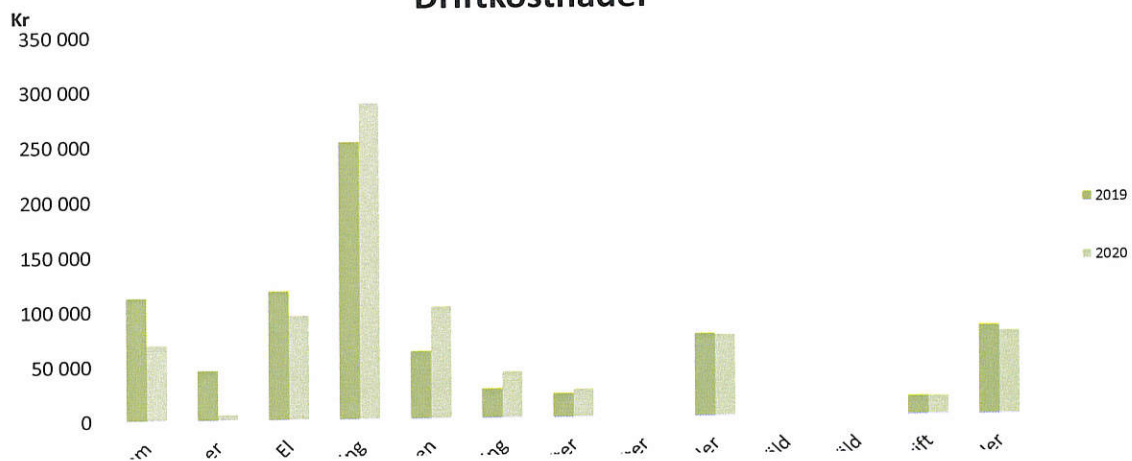


HSB Brf Handelsmannen i Ludvika

Kostnader



Driftnkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Handelsmannen i Ludvika



299
KR/KVM
SPARANDE



4110
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



5%
RÄNTEKÄNSLIGHET



375
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



849
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 299 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 4110 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 5%	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 375 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 849 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.