



**HSB Bostadsrättsförening  
Plöjaren i Ludvika**

Org.nr. 783800-1258

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 Såningsmannen 27. På fastigheten har under åren 1953-1954 uppförts 2 hus med adress Industrivägen 8 samt Marnäsgatan 29 och innehåller 80 lägenheter med bostadsrätter, 8 lokaler med hyresrätt samt 54 bilplatser och 5 garage.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m<sup>2</sup>)</u>
1 rum och kök	11	290
2 rum och kök	48	2794
3 rum och kök	18	1284
4 rum och kök	3	281
Lokaler	8	860
Garage	5	76
Bostäder	80	4649

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Försäkringsbolag var under 2020 Dalarnas försäkringsbolag.

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

Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen den 12 december 2020.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 2% 2020. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat att inte höja avgiften för bostäder. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 651 kr/m<sup>2</sup>. I avgiften ingår vatten, uppvärmning och kabel-tv.

### Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 83 (83). HSB MälarDalarna är medlem i föreningen. Under året har 5 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020. I stämman deltog 18 (25) medlemmar.

### Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jan Eriksson	ordförande
Klaudia Karlström	vice ordförande
Aron Knifström	sekreterare
Kenneth Eklund	ledamot
Lena Jansson	ledamot
Helena Bååth	utsedd av HSB MälarDalarna till augusti
Johan Noresund	utsedd av HSB MälarDalarna från augusti

Suppleant har varit: Mats Lindström, och Ann-Cathrin Lindroth.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Jan Eriksson, Aron Knifström, Kenneth Eklund samt för styrelsesuppleanterna Mats Lindström och Ann-Catrin Lindroth.

Styrelsen har under året hållit 8 (9) sammanträden.

#### ***Firmatecknare***

Firmatecknare har varit Jan Eriksson, Lena Jansson, Klaudia Karlström och Aron Knifström, två i förening.

#### **Revisorer**

Revisor har varit Jan Andersson, vald av föreningen, och som på föreningens uppdrag reviderar årsredovisningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

#### **Valberedning**

Valberedning har varit Tommy Wikström.

#### **Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Lena Jansson med Jan Eriksson som suppleant.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### ***Historik, underhåll***

År 2005/2007 Stambyte, badrum och kök. Isolering av vindar.

År 2010/2011 Nytt ställdon varmvattenreglering. Nydragning av el i lägenheterna.

År 2012 Installerat Molok för hushållssopor

År 2013 Ny varmvattenväxlare, renovering av lokal samt ny regleringsventil för värmen.

År 2014 Ventilationsrensning i lägenheter och lokaler. Underhållsspolning av kök, badrum samt stammar. Asfaltering av bilplatser. Målning av husgrund samt kring portar

År 2015 Renovering tvättstuga Industrivägen 8. Asfaltering parkering och gångvägar. Reparation fasad Hema.

År 2016 Målning tak över portar, putsning fasader 29 e och 8. Byte elledningar lokal 9005. Byte av 26 MVC-timer.

År 2017 Renovering av tvättstuga Marnäsgatan 29, nya dörrar vid Hema kajen. Asfaltering handikappramp vid Industrivägen 8 a. OVK mätning.

År 2018 Rensning avloppsstammar, underspolning kök och badrum. Ny värmeväxlare, fjärrvärmecentral.

År 2019 Fönsterbyte

##### ***Årets underhåll***

Relining. 12 stycken motorvärmare. Uteplats Marnäsgatan 29. Brandsläckare.

##### ***Planerat underhåll de närmaste fem åren***

Byte dörrar och lås (2021) det kommer att kosta ca 1 000 000, dörrarna finansieras med egna likvida medel. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) (2021).

Fasadrenovering. Målning trapphus, källargångar, taksprång, plåthuv, balkonger, stuprör och rännor. Spolning av dagvattenbrunnar och avloppsstammar.  
Linjemarkering parkeringsplatser.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 353	3 288	3 263	3 226	3 222
Resultat efter finansiella poster	510	38	331	-6	472
Avg.nivå för bostäder, kr/kvm	651	637	631	625	625
Fond för yttre underhåll,kr/kvm	827	776	713	674	846
Lån per kvm	1 894	1 924	1 007	1 017	1 223
Soliditet %	35	33	47	45	45
Likviditet i %	194	311	299	348	361
Genomsnittlig skuldränta i %	1,68	2,00	2,01	2,01	2,00

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	130 135	4 333 560	1 368 931	38 114
Omföring av årets resultat enl årsstämma			38 114	-38 114
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-122 874	122 874	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		100 000	-100 000	
Årets resultat				509 655
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>130 135</b>	<b>4 310 686</b>	<b>1 429 920</b>	<b>509 655</b>

### RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 407 046
Disponerat ur UH-fonden	122 874
Avsatt till UH-fonden	- 100 000
Årets resultat	<u>509 655</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 939 575

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 1 939 575

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 4 310 686 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 532 529 kr, se resultaträkningen.

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

cc

**HSB Brf Plöjaren i Ludvika****Resultaträkning****2020-01-01**    **2019-01-01**  
**2020-12-31**    **2019-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	3 353 236	3 287 961
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	7 434	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 360 670</b>	<b>3 287 961</b>

**Rörelsekostnader**

Driftskostnader	Not 4	-2 056 938	-2 226 869
Planerat underhåll	Not 5	-122 874	-61 406
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-83 614	-181 550
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-410 005	-626 102
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 673 431</b>	<b>-3 095 927</b>

**Rörelseresultat****687 239**    **192 034****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	2 295
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-177 584	-156 215
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-177 584</b>	<b>-153 920</b>

**Årets resultat****509 655**    **38 114****Tilläggsupplysningar till resultaträkningen**

Avsättning underhållsfond	-100 000	-467 000
Disposition underhållsfond	122 874	61 406
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	22 874	-405 594

**Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond****532 529**    **-367 480**

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

Byggnader	Not 10	14 828 086	13 481 981
Mark	Not 11	63 770	63 770
Markanläggningar	Not 12	96 667	0
Inventarier	Not 13	38 085	44 179
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	332 879	39 976
		<u>15 359 487</u>	<u>13 629 906</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper	Not 15	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 15 359 987 13 630 406

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	1 018	8 107
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 574 153	3 821 706
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	19 888	46 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 819	69 980
		<u>2 669 878</u>	<u>3 946 767</u>

Kassa och bank Not 18 500 500

Summa omsättningstillgångar 2 670 378 3 947 267

**Summa tillgångar****18 030 365** **17 577 673**

cc



## HSB Brf Plöjaren i Ludvika

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		130 135	130 135
Underhållsfond		4 310 686	4 333 560
		<u>4 440 821</u>	<u>4 463 695</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 429 920	1 368 931
Årets resultat		509 655	38 114
		<u>1 939 575</u>	<u>1 407 046</u>
Summa eget kapital		<u>6 380 396</u>	<u>5 870 741</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	8 650 038	6 404 384
		<u>8 650 038</u>	<u>6 404 384</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 21	1 787 097	4 193 387
Leverantörsskulder		131 606	87 456
Fond för inre underhåll		599 431	590 201
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	30 268	29 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	451 529	401 886
		<u>2 999 931</u>	<u>5 302 549</u>
Summa skulder		<u>11 649 969</u>	<u>11 706 933</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>18 030 365</b></u>	<u><b>17 577 673</b></u>

**HSB Brf Plöjaren i Ludvika**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	509 655	38 114
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	410 005	626 102
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>919 660</u>	<u>664 216</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	29 336	-22 634
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	103 950	-5 577
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 052 946</u>	<u>636 006</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 139 863	-5 265 808
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 139 863</u>	<u>-5 265 808</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-160 636	5 052 256
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-160 636</u>	<u>5 052 256</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 247 553</b>	<b>422 454</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 822 206</b>	<b>3 399 752</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 574 653</b>	<b>3 822 206</b>

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





## HSB Brf Plöjaren 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 1,7 %

Markanläggningar 10 %

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 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

**HSB Brf Plöjaren i Ludvika**  
**Noter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 024 733	2 963 388
Hyror	396 692	395 368
Övriga intäkter	11 265	7 505
Bruttoomsättning	<u>3 432 690</u>	<u>3 366 261</u>
Hyresbortfall	-1 455	-300
Avsatt till inre fond	-77 999	-77 999
	<b>3 353 236</b>	<b>3 287 961</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	7 434	0
	<u>7 434</u>	<u>0</u>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	523 967	665 548
Reparationer	61 797	96 202
El	78 763	79 509
Uppvärmning	699 411	740 726
Vatten	217 489	205 360
Sophämtning	79 952	79 217
Övriga avgifter	125 884	117 935
Förvaltningskostnader	171 484	141 359
Fastighetsavgift	65 923	65 923
Övriga driftskostnader	32 268	35 091
	<u>2 056 938</u>	<u>2 226 869</u>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll lokaler	55 642	29 119
Underhåll gemensamma utrymmen	0	32 287
Underhåll markytor	17 616	0
Underhåll enligt plan	9 640	0
Underhåll utöver plan	39 976	0
	<u>122 874</u>	<u>61 406</u>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	55 700	14 376
Vicevärdsarvode	0	36 500
Övriga arvoden	7 100	13 362
Revisorsarvode	2 000	1 000
Löner och andra ersättningar	0	77 952
Sociala kostnader	15 321	34 653
	<u>80 121</u>	<u>177 843</u>
Pensionskostnader och förpliktelser	3 493	3 707
	<u>3 493</u>	<u>3 707</u>
	<b>83 614</b>	<b>181 550</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	400 578	295 944
Restvärdesavskrivning	0	324 064
Markanläggningar	3 333	0
Inventarier	6 094	6 094
	<u>410 005</u>	<u>626 102</u>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	0	2 295
	<u>0</u>	<u>2 295</u>

cc

**HSB Brf Plöjaren i Ludvika****Noter****2020-12-31****2019-12-31****Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader långfristiga skulder

177 044

156 035

Övriga finansiella kostnader

540

180

**177 584****156 215***cc*

**HSB Brf Plöjaren i Ludvika**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	21 835 071	17 092 453
Årets nyanskaffning	1 746 683	5 225 832
Årets utrangering	0	-483 214
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>23 581 754</u>	<u>21 835 071</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 353 090	-8 216 296
Årets restvärdesavskrivning	0	159 150
Årets avskrivningar	-400 578	-295 944
Utgående avskrivningar	<u>-8 753 668</u>	<u>-8 353 090</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>14 828 086</b>	<b>13 481 981</b>
Taxeringsvärde för Såningsmannen 27 i Ludvika. Värdeår 1953.		
Byggnad	<u>13 879 000</u>	<u>13 879 000</u>
	13 879 000	13 879 000
Mark	<u>4 383 000</u>	<u>4 383 000</u>
	4 383 000	4 383 000
Taxeringsvärde totalt	18 262 000	18 262 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>63 770</u>	<u>63 770</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>63 770</u>	<u>63 770</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>63 770</b>	<b>63 770</b>
<b>Not 12 Markanläggningar</b>		
Årets investeringar	<u>100 000</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>100 000</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	<u>-3 333</u>	<u>0</u>
Utgående avskrivningar	<u>-3 333</u>	<u>0</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>96 667</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>60 938</u>	<u>60 938</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>60 938</u>	<u>60 938</u>
Ingående avskrivningar	-16 759	-10 665
Årets avskrivningar	-6 094	-6 094
Utgående avskrivningar	<u>-22 853</u>	<u>-16 759</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>38 085</b>	<b>44 179</b>
<b>Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	39 976	0
Årets investeringar	332 879	39 976
Omklassificeringar	-39 976	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>332 879</u>	<u>39 976</u>
<b>Not 15 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	<b>500</b>	<b>500</b>

OC



## HSB Brf Plöjaren i Ludvika

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
<b>Not 16 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 018	8 107		
		<b>1 018</b>	<b>8 107</b>		
<b>Not 17 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran		2 541	2 541		
Skattekonto		17 347	44 433		
		<b>19 888</b>	<b>46 974</b>		
<b>Not 18 Kassa och bank</b>					
Handkassa		500	500		
		<b>500</b>	<b>500</b>		
<b>Not 19 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	130 135	4 333 560	1 368 931	38 114
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				38 114	-38 114
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-122 874	122 874	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			100 000	-100 000	
Årets resultat					509 655
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>130 135</b>	<b>4 310 686</b>	<b>1 429 920</b>	<b>509 655</b>
<b>Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2752314456	1,46%	2025-09-25	4 037 047	16 097
Swedbank	2752314464	1,68%	2022-04-25	1 410 865	45 500
Swedbank	2951534185	1,41%	2021-09-24	1 657 500	34 000
Swedbank	2951933809	1,46%	2024-09-25	1 666 000	34 000
Swedbank	2951933825	1,42%	2023-09-25	1 666 000	34 000
				10 437 412	163 597
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>8 650 338</b>	
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					9 619 427
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				11 572 000	11 572 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>11 572 000</b>	<b>11 572 000</b>
<b>Not 21 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				163 597	159 421
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 623 500	4 033 966
				<b>1 787 097</b>	<b>4 193 387</b>
<b>Not 22 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				11 008	10 963
Källskatt				19 260	18 655
				<b>30 268</b>	<b>29 618</b>
<b>Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				255 205	261 333
Upplupna räntekostnader				29 834	45 940
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				166 490	94 614
				<b>451 529</b>	<b>401 887</b>

rc




**HSB Brf Plöjaren i Ludvika**


**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Ludvika, 2021-03-16

  
Jan Eriksson

  
Aron Knifström


  
Lena Jansson

  
Klaudia Karlström

  
Johan Noresund

  
Kenneth Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-24

  
Jan Andersson  
Av stämman vald revisor

  
Christina Cederlöf  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Plöjaren i Ludvika, org.nr. 783800-1258

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Plöjaren 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 revisionsred i Sverige. Revisornas 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Plöjaren 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### *Revisorns ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Ort den 24/3 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Jan Andersson

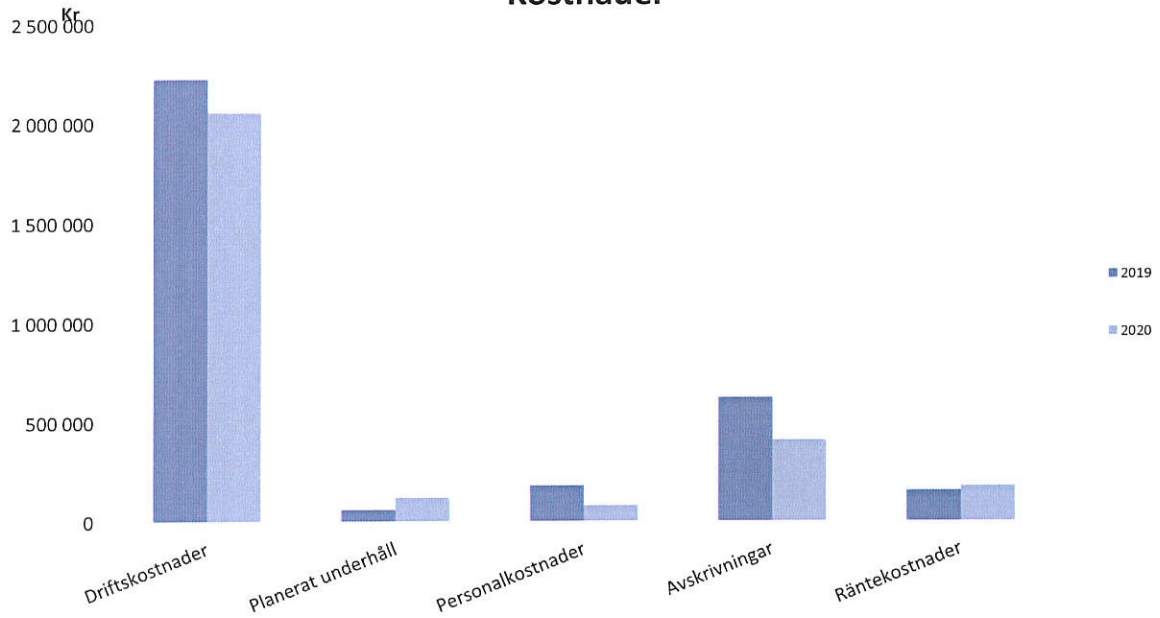
Av föreningen vald revisor



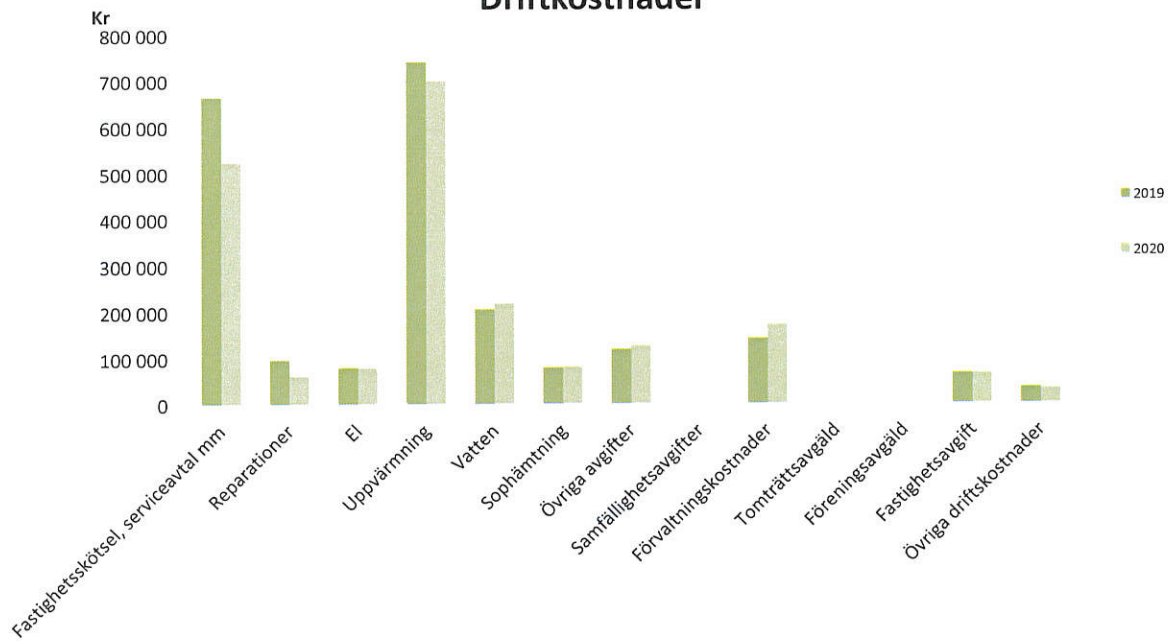


## HSB Brf Plöjaren i Ludvika

### Kostnader



### Driftkostnader





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Plöjaren i Ludvika



189

KR/KVM

SPARANDE



1895

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



181

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



651

KR/KVM

ÅRSVAGIFT

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 189 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 1895 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
	<b>Räntekänslighet</b>  3%	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 %
	<b>Energikostnad</b>  181 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseeffektivitet 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 651 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.