



HSB Bostadsrättsförening Vallen i Ludvika

Org.nr. 783800-1571

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 Sjögläntan 11. På fastigheten har under år 1954 uppförts 2 hus med adress Videvägen 6 samt Videvägen 8 och innehåller 84 lägenheter med bostadsrätter samt 34 bilplatser och 15 garage. Alla bilplatser är med motorvärmare.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	9	276
2 rum och kök	75	4238
Bostäder	84	4513

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. 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 2020.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB.

Städningen har ombesörjts av 1 lokalvårdare på deltid.

Den ekonomiska förvaltningen ombesörjts av HSB.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 30 januari 2020.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade 2020. Styrelsen har fastställt budget för 2021 och beslutat om ingen höjning av årsavgifter 2021. Årsavgifterna för bostäder uppgår då till i genomsnitt 867 kr/m².

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

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 87 (86). HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

Under året har 11 (9) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2020. I stämman deltog 19 (22) medlemmar. 

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jan Eriksson	ordförande
Jan Bergström	vice ordförande
Brigitte Manert	sekreterare
Mary Johansson	ledamot
Gun Liljedahl	ledamot
Hans Sjöstedt	ledamot
Jan Andersson	ledamot
Patrik Persson	utsedd av HSB MälarDalarna

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Jan Eriksson, Jan Andersson, Brigitte Manert, May Johansson och Jan Bergström.

Styrelsen har under året hållit 4 (4) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan Eriksson, Jan Andersson, Gun Liljedahl och Brigitte Manert, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Olof Hagström med Agneta Andersson som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Agneta Andersson.

Vicevärd

Vicevärd har varit Jan Andersson.

Studieorganisatör

Föreningen har ingen studieorganisatör.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Jan Eriksson med Brigitte Manert som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historik, underhåll

År 2009	Stambyte och elsanering i lägenheterna.
År 2012	Installation av postboxar
År 2015	Fönsterbyte på alla fönster och balkongdörrar. Radonmätning.
År 2018	Montering av brandvarnare i alla lägenheter och trapphus.
År 2019	OVK

Årets underhåll

Ventilation vid fönster i sovrum och stora rummet.

Planerat underhåll

Mätning av radon under 2021. Lägenhetsdörrarna kommer att bytas under februari 2021 och det kommer att kosta ca 877 000, dörrarna finansieras med egna likvida medel.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	3 847	3 840	3 507	3 512	3 514
Resultat efter fin. poster tkr	682	479	582	201	695
Avgiftsnivå kr/kvm	867	866	795	795	795
Yttre fond kr/kvm	303	331	366	333	404
Lån kr/kvm	2 682	2 767	2 835	2 915	2 991
Soliditet %	36%	34%	32%	29%	28%
Likviditet i %	203%	180%	150%	148%	154%
Genomsnittlig skuldränta i %	2,1%	2,0%	1,73%	1,76%	1,96%

Förändringar i eget kapital

	Uppl. avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	103 755	1 495 821	5 165 633	478 768
Omföring av årets resultat enl årsstämma				478 768	-478 768
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-253 227	253 227	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			126 000	-126 000	
Årets resultat					681 818
Belopp vid årets slut	0	103 755	1 368 594	5 771 628	681 818

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	5 644 401
Disponerat ur UH-fonden	253 227
Avsatt till UH-fonden	- 126 000
Årets resultat	681 818
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	6 453 446

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 6 453 446

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 368 594 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 809 045 kr, se resultaträkningen.

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



HSB Brf Vallen i Ludvika

Resultaträkning

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Not 1

Nettoomsättning

Not 2

3 847 042

3 839 629

Ovriga rörelseintäkter

Not 3

11 497

0

Summa rörelseintäkter

3 858 539

3 839 629

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 4

-1 926 796

-2 014 477

Planerat underhåll

Not 5

-253 227

-324 277

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-281 821

-316 139

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-486 511

-472 601

Summa rörelsekostnader

-2 948 355

-3 127 494

Rörelseresultat

910 184

712 135

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

Not 8

1 988

2 393

Räntekostnader och liknande resultatposter

Not 9

-230 354

-235 760

Summa finansiella poster

-228 366

-233 367

Årets resultat

681 818

478 768

Tilläggsupplysningar till resultaträkningen

Avsättning underhållsfond

-126 000

-170 000

Disposition underhållsfond

253 227

324 277

Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond

127 227

154 277

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond

809 045

633 045

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

Byggnader	Not 10	17 105 076	17 586 319
Mark	Not 11	153 190	153 190
Inventarier	Not 12	35 121	40 389
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	35 960	0
		<u>17 329 347</u>	<u>17 779 898</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

17 329 847 17 780 398**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	0	21 790
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 319 482	1 415 582
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	10 822	10 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 661	89 226
		<u>2 420 965</u>	<u>1 537 427</u>

Kortfristiga placeringar

Not 17 2 000 000 2 000 000

Summa omsättningstillgångar

4 420 965 3 537 427**Summa tillgångar****21 750 812** **21 317 825**

cc

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

Not 18

Bundet eget kapital

Insatser

Underhållsfond

103 755

103 755

1 368 594

1 495 821

1 472 349

1 599 576

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

5 771 628

5 165 633

681 818

478 768

6 453 446

5 644 401

Summa eget kapital

7 925 795

7 243 977

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 19

11 730 235

12 113 712

11 730 235

12 113 712

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 20

374 136

374 136

Leverantörsskulder

271 662

93 271

Aktuell skatteskuld

14 898

9 326

Fond för inre underhåll

1 030 775

1 008 834

Övriga kortfristiga skulder

22 563

28 536

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

380 748

446 033

Not 22

2 094 782

1 960 136

Summa skulder

13 825 017

14 073 848

Summa eget kapital och skulder**21 750 812****21 317 825**

pa

**HSB Brf Vallen i Ludvika**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	681 818	478 769
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	486 511	472 601
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 168 329	951 370
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	20 361	-33 268
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	134 646	33 851
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 323 336	951 953
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-35 960	-314 904
Omfört till underhåll	0	302 727
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-35 960	939 776
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-383 477	-308 728
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-383 477	-308 728
Årets kassaflöde	903 899	631 048
Likvida medel vid årets början	3 415 582	2 784 533
Likvida medel vid årets slut	4 319 482	3 415 581

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

**HSB Brf Vallen 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 1,8 %

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.

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.

**HSB Brf Vallen i Ludvika**

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Noter			
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 914 324	3 910 472
	Hyror	101 892	101 892
	Övriga intäkter	16 825	13 264
	Bruttoomsättning	4 033 041	4 025 628
	Avsatt till inre fond	-185 999	-185 999
		3 847 042	3 839 629
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	11 497	0
		11 497	0
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	233 905	278 693
	Reparationer	38 395	80 339
	El	273 855	296 589
	Uppvärmning	549 407	564 702
	Vatten	261 561	246 788
	Sophämtning	113 025	88 459
	Övriga avgifter	132 178	122 925
	Förvaltningskostnader	201 514	196 420
	Fastighetsavgift	50 620	50 620
	Övriga driftskostnader	72 337	88 942
		1 926 796	2 014 477
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll installationer	123 229	302 727
	Underhåll markytor	72 842	0
	Underhåll enligt plan	57 156	21 550
		253 227	324 277
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	37 754	49 175
	Vicevärdarvode	69 636	69 636
	Övriga arvoden	2 819	2 819
	Revisorsarvode	4 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	114 163	124 442
	Sociala kostnader	40 499	52 819
		268 871	302 891
	Övriga		
	Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 013	0
	Förändring semesterlöneskuld	1 799	0
	Pensionskostnader och förpliktelser	4 138	13 248
		12 950	13 248
		281 821	316 139
	Föreningen har en anställd på deltid.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	481 243	467 333
	Inventarier	5 268	5 268
		486 511	472 601
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	1 988	2 393
		1 988	2 393

DC

**HSB Brf Vallen i Ludvika**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	229 814	235 355
Övriga finansiella kostnader	540	405
	<u>230 354</u>	<u>235 760</u>



HSB Brf Vallen i Ludvika

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	25 456 900	24 875 561
Årets nyanskaffning	0	581 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 456 900	25 456 900
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 870 581	-7 403 248
Årets avskrivningar	-481 243	-467 333
Utgående avskrivningar	-8 351 824	-7 870 581
Bokfört värde	17 105 076	17 586 319
Taxeringsvärde för Sjögläntan 11 i Ludvika. Värdeår 1953.		
Byggnad	12 728 000	12 728 000
	12 728 000	12 728 000
Mark	3 506 000	3 506 000
	3 506 000	3 506 000
Taxeringsvärde totalt	16 234 000	16 234 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	153 190	153 190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 190	153 190
Bokfört värde	153 190	153 190
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	52 681	52 681
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 681	52 681
Ingående avskrivningar	-12 292	-7 024
Årets avskrivningar	-5 268	-5 268
Utgående avskrivningar	-17 560	-12 292
Bokfört värde	35 121	40 389
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	35 960	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 960	0
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper	500	500
1 andel i HSB Mälardalarna		



HSB Brf Vallen i Ludvika

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 15	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	21 790			
		0	21 790			
Not 16	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	10 822	10 829			
		10 822	10 829			
Not 17	Kortfristiga placeringar					
	HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2021-02-20, ränta 0,1 %	2 000 000	2 000 000			
Not 18	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	103 755	1 495 821	5 165 633	478 768
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				478 768	-478 768
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-253 227	253 227	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			126 000	-126 000	
	Årets resultat					681 818
	Belopp vid årets slut	0	103 755	1 368 594	5 771 628	681 818
Not 19	Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
	Swedbank	2850101813	1,83%	2022-02-25	9 933 556	250 800
	Swedbank	2850102076	2,66%	2022-02-25	504 155	56 668
	Swedbank	2856960725	1,83%	2023-11-24	1 666 660	66 668
					12 104 371	374 136
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				11 730 235	
	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					10 233 691
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				13 900 000	13 900 000
	Summa ställda säkerheter				13 900 000	13 900 000
Not 20	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				374 136	374 136
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	0
					374 136	374 136
Not 21	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				8 799	10 820
	Källskatt				13 764	17 716
					22 563	28 536
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				345 655	312 233
	Upplupna räntekostnader				17 436	18 004
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				17 657	115 796
					380 748	446 033



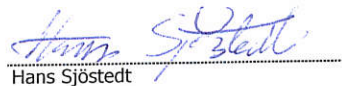
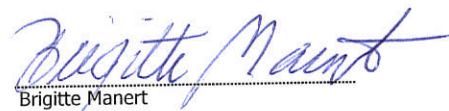
HSB Brf Vallen i Ludvika

Noter

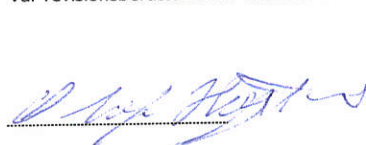
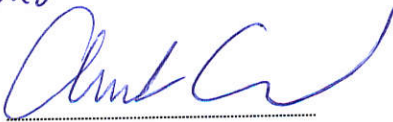
2020-12-31

2019-12-31

Ludvika, 2021-03-17


Jan Eriksson
Gun Liljedahl
Hans Sjöstedt
Jan Andersson
Jan Bergström
Brigitte Manert
Mary Johansson
Patrik Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-28


Olof Hagström
Av stämman vald revisor
Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vallen i Ludvika, org.nr. 783800-1571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vallen 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.



- 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 Vallen 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:

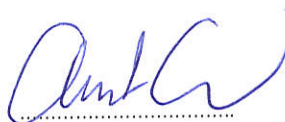
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Ludvika den 28/3 2021



Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

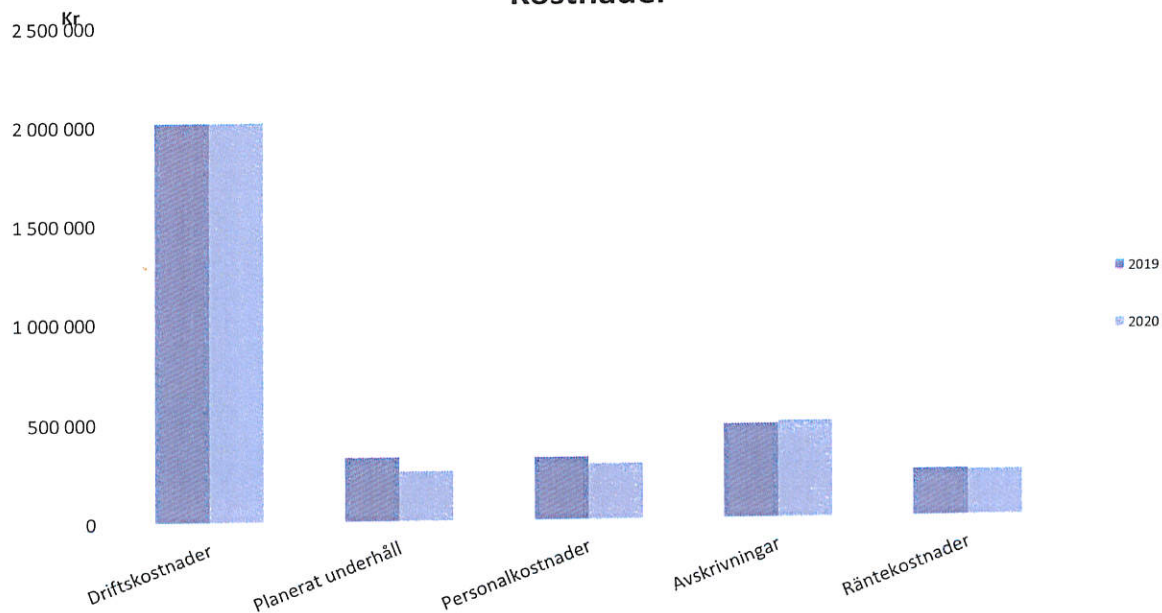


Olof Hagström
Av föreningen vald revisor

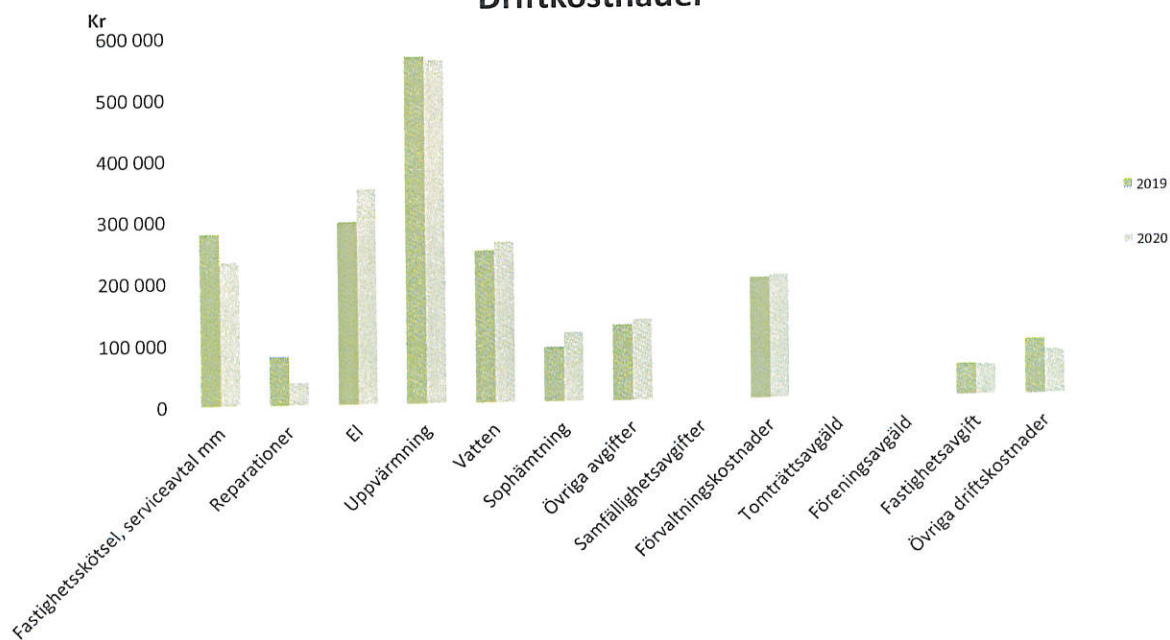


HSB Brf Vallen i Ludvika

Kostnader



Driftkostnader





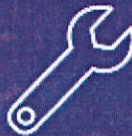
BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Vallen i Ludvika



296
KR/KVM
SPARANDE



2682
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3%
RÄNTEKÄNSLIGHET



260
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



867
KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 296 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 2682 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 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 %
	Energikostnad 260 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 867 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 resultat-dispositionen 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.