



HSB Bostadsrättsförening Hedslund i Rättvik

Org.nr. 783200-4027

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01—2019-12-31

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning.

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Rättvik vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Löparen 4 i Rättviks kommun. På fastigheten har under åren 1973 uppförts 4 hus med adress Jarlvägen 1-4, och innehåller 72 lägenheter med bostadsrätter samt 18 bilplatser med eluttag, 16 bilplatser utan eluttag, 8 gästparkeringar, 20 carportar med eluttag och 10 garage.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
1 rum och kök	20	898
2 rum och kök	20	1298
3 rum och kök	32	2508
Bostäder	72	4 704
Lokalytor inkl gem utrymmen		232

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Försäkringsbolag är Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter ingår i årsavgiften.

Administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna. Fastighetsskötseln har utförts av Rättviks Fastighetsservice. Städning har utförts av Rättviks Fastighetsservice.

Senaste underhållplan är upprättad/reviderad år 2019.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade år 2019. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om oförändrad avgiftsnivå. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 643 kr/m². I avgiften ingår hushålls el, vatten, värme, kabel-TV och internet.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 86 (88). HSB MälarDalarna är medlem i föreningen. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 6 (9) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25. I stämman deltog 22 (23) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning: Till stämman

Björn Guström	ordförande	2020
Gunnel Sommar	sekreterare	2021
Carina Pajarinen	vice ordförande	2020
Erling Friström	ledamot	2021
Boza Williams	ledamot	2021
Grim Svanberg	ledamot	2021
Elvy Andersen	ledamot	2020
Bo Tärnström	ledamot	2020
Vikas Chopra	ledamot	2020

Marie Björklund

ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

cc

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Björn Guström, Carina Pajarinen, Elvy Andersen, Vikas Chopra samt Bo Tärnström.

Styrelsen har under året hållit 8 (12) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Björn Guström, Carina Pajarinen samt Gunnel Sommar, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Emelie Börjes Björklund, vald av föreningen, samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Jörgen Zimmer och Ingalill Sandgren, med Jörgen Zimmer som sammankallande.

Representanter i HSB Dalarnas fullmäktige

Föreningens representant i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Björn Guström med Carina Pajarinen som suppleant..

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets underhåll

- Gästrum, läcka
- P-platser
- Garageunderhåll
- Bättringsmålning

Planerat underhåll

- Entréportar

Historik, underhåll

- Lgh 35, åtgärdad fuktskada i badrum samt byte av golvbrunn (2010)
- Lgh 85, renovering efter brand samt byte av fönster (2010)
- Fönsterinventering (2010)
- Utredning av ventilation för ombyggnad (2009-2010)
- Byte av fönster och balkongdörrar
- Takunderhåll
- Ventilationsbyte inkl. fläktar i lägenhet
- Trädgårdsskötsel (trädfällning inkl. återplantering)
- Målningsarbeten källargolv
- Underhållsspolning
- Markarbeten
- Ny rördragning mellan hus 2 och 3.
- Installation av givare för energistyrning enligt projektet "Halvera Mera".
- Installation dusch i hus 2. (2018)

cc

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	3 227	3 245	3 246	3 196	3052
Resultat efter finansiella poster, tkr	121	434	116	218	206
Avgiftsnivå kr/kvm	643	643	643	642	642
Yttre fond kr/kvm (inkl lokalyta)	249	232	174	169	149
Lån kr/kvm (inkl lokalyta)	1 158	1 199	1 240	1 281	1 322
Soliditet %	22	21	16	14	12
Likviditet i %	146	118	89	87	98
Genomsnittlig skuldränta i %	2,65	2,60	2,76	3,38	3,37

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	349 800	0	1 146 982	-76 384	433 552
2018 års vinstdisp enligt stämmobeslut				433 552	-433 552
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			129 000	-129 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-46 934	46 934	
Årets resultat					120 682
Belopp vid årets slut	349 800	0	1 229 048	275 102	120 682

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	275 102
Årets resultat	120 682
Summa till stämmans förfogande	395 784

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	395 784
--------------------------------	----------------

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

cc

**HSB Brf Hedslund i Rättvik**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 226 864	3 245 074
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 991
Summa rörelseintäkter		3 226 864	3 249 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 567 892	-2 337 245
Planerat underhåll	Not 5	-46 934	-36 255
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-171 367	-110 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-178 703	-178 703
Summa rörelsekostnader		-2 964 896	-2 662 445
Rörelseresultat		261 968	586 620
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 175	4 725
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-155 461	-157 793
Summa finansiella poster		-141 286	-153 068
Årets resultat		120 682	433 552
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-129 000	-325 000
Disposition underhållsfond		46 934	36 255
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-82 066	-288 745
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		38 616	144 807

**HSB Brf Hedslund i Rättvik****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 10 6 562 324 6 741 027

Mark

Not 11 126 550 126 550

6 688 874 6 867 577

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper

Not 12 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

6 689 374 6 868 077

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 13 0 731

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 684 403 1 343 275

Övriga kortfristiga fordringar

Not 14 233 339 188 189

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

151 885 134 658

2 069 627 1 666 853

Kortfristiga placeringar

Not 15 450 000 450 000

Kassa och bank

Not 16 2 958 2 958

Summa omsättningstillgångar

2 522 585 2 119 811

Summa tillgångar**9 211 959 8 987 889**

**HSB Brf Hedslund i Rättvik**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	349 800	349 800
Underhållsfond	<u>1 229 048</u>	<u>1 146 982</u>
	1 578 848	1 496 782
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	275 102	-76 384
Årets resultat	<u>120 682</u>	<u>433 552</u>
	395 783	357 168
Summa eget kapital	<u>1 974 631</u>	<u>1 853 949</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 <u>5 512 283</u>	<u>4 086 250</u>
	5 512 283	4 086 250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 202 900	1 831 752
Leverantörsskulder	276 796	150 468
Fond för inre underhåll	736 634	705 587
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 588	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>508 127</u>	<u>359 882</u>
	1 725 045	3 047 689
Summa skulder	<u>7 237 328</u>	<u>7 133 939</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>9 211 959</u>	<u>8 987 889</u>

**HSB Brf Hedslund i Rättvik**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	120 682	433 552
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	178 703	178 703
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	299 385	612 255
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 646	-57 967
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	306 208	-73 613
Kassaflöde från löpande verksamhet	543 947	480 675
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-202 819	-202 792
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-202 819	-202 792
Årets kassaflöde	341 128	277 883
Likvida medel vid årets början	1 346 234	1 068 351
Likvida medel vid årets slut	1 687 361	1 346 234

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

**HSB Brf Hedslund i Rättvik****Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och

BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående år.

Det medför att Årsredovisningen 2019 inte går att jämföra med beloppen i Årsredovisningen 2018.

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 %

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 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 3 289 794kr.

Övrigt

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

cc

**HSB Brf Hedslund i Rättvik**

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 022 320	3 024 614
	Hyrer	139 154	140 971
	Övriga avgifter	183 624	183 829
	Övriga intäkter	5 420	18 617
	Bruttoomsättning	3 350 518	3 368 031
	Hysesbortfall	-13 650	-12 952
	Avsatt till inre fond	-110 004	-110 004
		3 226 864	3 245 074
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ägarbonus	0	3 991
		0	3 991
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	568 761	474 313
	Reparationer	177 303	79 409
	El	322 429	311 344
	Uppvärmning	574 267	578 025
	Vatten	283 694	246 990
	Sophämtning	98 919	87 952
	Övriga avgifter	112 715	268 392
	Förvaltningskostnader	128 026	161 740
	Tomträttsavgäld	0	1 030
	Fastighetsavgift	47 855	41 334
	Övriga driftskostnader	253 922	88 064
		2 567 892	2 338 594
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll bostäder	0	3 780
	Underhåll gemensamma utrymmen	0	32 475
	Underhåll huskropp utvändigt	6 027	0
	Underhåll markytor	31 778	0
	Underhåll enligt plan	9 129	0
		46 934	36 255

**HSB Brf Hedslund i Rättvik**

		2019-01-01	2018-01-01
Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	93 000	3 297
	Övriga arvoden	39 620	39 840
	Revisorsarvode	5 500	0
	Löner och andra ersättningar	0	45 561
	Sociala kostnader	33 247	20 194
		171 367	108 892
		171 367	108 892
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	178 703	178 703
		178 703	178 703
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	14 175	4 725
	Ränteintäkter skattekonto	0	0
	Övriga finansiella intäkter	0	0
		14 175	4 725
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	154 354	156 675
	Erhållna räntebidrag	0	0
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	1 118
	Räntekostnad skattekonto	0	0
	Övriga finansiella kostnader	1 107	0
		155 461	157 793

**HSB Brf Hedslund i Rättvik**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	10 227 726	10 227 726
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 227 726	10 227 726
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 486 699	-3 307 996
Årets avskrivningar	-178 703	-178 703
Utgående avskrivningar	-3 665 402	-3 486 699
Bokfört värde	6 562 324	6 741 027
 Taxeringsvärde för Löparen 4 i Rättvik. Värdeår 1973.		
Byggnad - bostäder hyreshus	13 000 000	10 800 000
Byggnad - lokaler	29 000	147 000
	13 029 000	10 947 000
Mark - bostäder hyreshus	2 495 000	2 218 000
Mark - lokaler	108 000	81 000
	2 603 000	2 299 000
Taxeringsvärde totalt	15 632 000	13 246 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	126 550	126 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 550	126 550
Bokfört värde	126 550	126 550
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500

**HSB Brf Hedslund i Rättvik**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	731
	0	731

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	53 605	60 126
Skattekonto	179 734	128 063
	233 339	188 189

Not 15 Kortfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	450 000	450 000
	450 000	450 000

Not 16 Kassa och bank		
Bankkonto	2 958	2 958
	2 958	2 958

Not 17 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	349 800	1 146 982	-76 384	433 552
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				433 552	-433 552
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-46 934	46 934	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			129 000	-129 000	
Årets resultat					120 682
Belopp vid årets slut	0	349 800	1 229 048	275 102	120 682

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Leksands Sparbank	6952235635-1	1,60%	2021-09-30	728 000	40 000
Leksands Sparbank	6952235635-2	1,85%	2024-09-30	910 933	38 400
Swedbank Hyp. AB	2852441084	2,31%	2022-02-25	2 746 250	84 500
Swedbank Hyp. AB	2853427736	2,86%	2021-11-25	1 330 000	40 000
				5 715 183	202 900

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 512 283**

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 4 700 683

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	7 084 364	7 084 364
varav frigjorda		
Summa ställda säkerheter	7 084 364	7 084 364

**HSB Brf Hedslund i Rättvik**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	202 900	202 792
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	0	1 628 960
	202 900	1 831 752
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	0	0
Källskatt	0	0
Mervärdesskatt	0	0
Övriga kortfristiga skulder	588	0
	588	0
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	265 753	242 180
Upplupna räntekostnader	21 347	21 447
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	221 027	96 255
	508 127	359 882
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



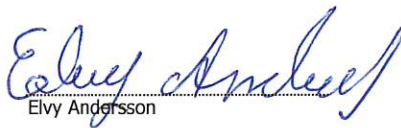
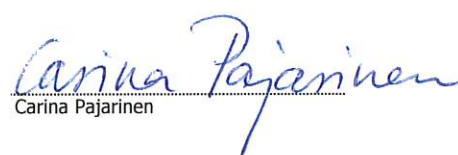
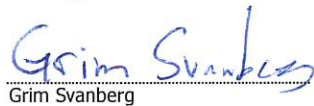
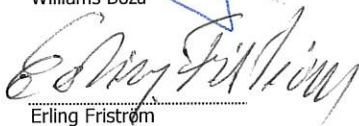
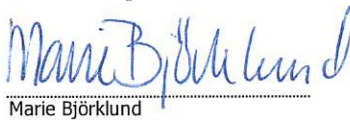
HSB Brf Hedslund i Rättvik

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Rättvik 2020-03-16


Björn Guström
Elvy Andersson
Carina Pajarinen
Williams Boza
Grim Svanberg
Gunnel Sommar
Erling Friström
Marie Björklund
Vikas Chopra
Bo Tärnström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-27


Emelie Börjes Björklund

Av stämman vald revisor


Christina CederlöfBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Hedslund i Rättvik, org.nr. 783200-4027

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hedslund i Rättvik för år 2019.

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 2019 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. Revisorens 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 Bostadsrättsskollen. 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

cc

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 Hedslund för år 2019 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Rättvik den 27/3 2020


Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

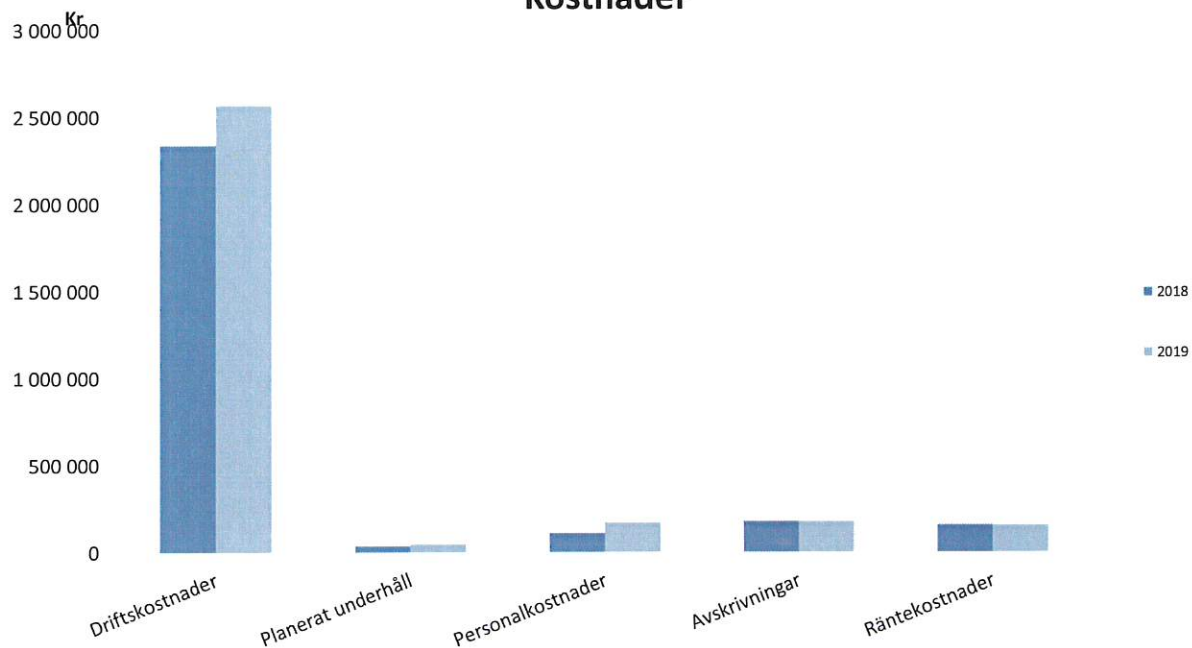

Emelie Berget Björklund

Av föreningen vald revisor

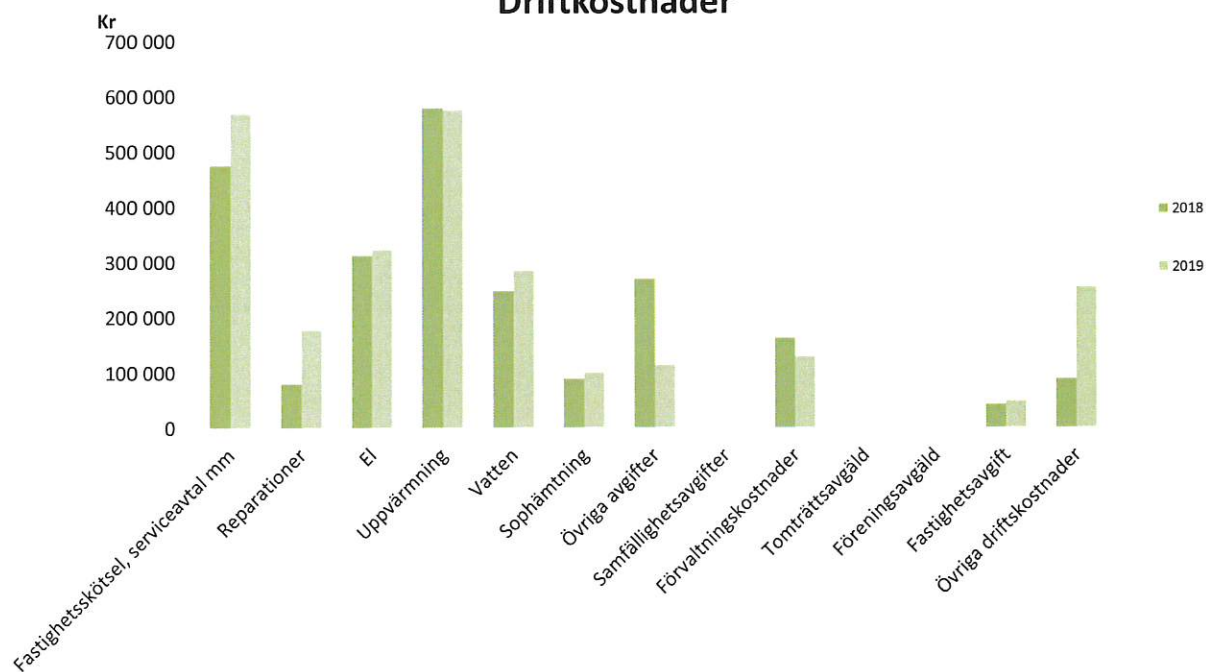


HSB Brf Hedslund i Rättvik

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Hedslund i Rättvik



70

KR/KVM

SPARANDE



1158

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



239

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



643

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 70 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	 Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	 För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	 Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1158 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 2%	 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 239 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
	Arsavgift 643 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 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.