



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stigaren i Sala får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-08-16

Föreningen har sitt säte i Sala och äger fastigheten Hattmakaren 14 i Sala som byggdes år 1956-57. På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 7 trapphus med adresserna Hyttgatan 25, 27, 29, 31 och Trädgårdsgatan 20-24.

Föreningens 72 bostäder fördelar sig enligt följande:

1 lgh	1 r o k s	17,0 m ²
4 lgh	1 r o kv	23,0 m ²
6 lgh	1 r o k	37,0 m ²
25 lgh	2 r o k	49,5-60,0 m ²
32 lgh	3 r o k	65,5-79,5 m ²
4 lgh	4 r o k	79,5-87 m ²

Lägenhetsyta: 4 257,0 m²

Inom föreningen finns 18 st garageplatser, 20 st p-platser och 7 st lokaler med hyresrätt.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam, bostadsrättstilläggsförsäkring ingår under år 2020.

Ingen Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under år 2020 pga pandemin.

Den ekonomiska, tekniska förvaltningen samt lokalvården har under årets skötts av HSB Mälardalarna. Föreningen har avtal med Com Hem för TV distribution.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Stam	1996
Balkong	2008
Fönsterbyte	2016
Lägenhetsdörrar	2017
Yttertak	2017



Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 77 (77) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 4 (8) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Hans Bjuråker	ordförande
Enmil Fröbom	vice ordförande
Sayme Westlund	sekreterare/ledamot utsedd av HSB Mälardalarna
Anna Horneby	ledamot
Peter Johansson	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Emil Fröbom och Anna Horneby.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Hans Bjuråker, Emil Fröbom, Peter Johansson och Sayme Westlund, två i förening.

Revisor

Föreningsvald revisor har varit Kerstin Källebrink samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Anette Sellgren (sammankallande) och Per-Håkan Söderqvist.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Hans Bjuråker utsågs att representera föreningen med Emil Fröbom som suppleant.

Vicevärd

Vicevärd har varit Per Håkan Söderqvist.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29 i Utomhus Stigaren. På stämman deltog 10 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Föreningen har underhållsplan som uppdaterades under året. Under året löpande underhåll utförts, målning av entréportar.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 54 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 000 000 kr. Under året har föreningen amorterat 275 000 kr.



Avgifterna var oförändrade under 2020. Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter för 2021. Årsavgiften uppgår därmed till i genomsnitt 544 kr/kvm och år. Årsavgiften avser varmhyra, separat debitering för varmvatten.

Föreningens budget för 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Ekonomi bedöms som god. Styrelsen bedömer att månadsavgiften kommer att vara oförändrad under de närmaste åren om inget oförutsett inträffar.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sju nummer av informationsbladet Bostadsrättsföreningen. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna.

Medlemmarna har fått information löpande via föreningens hemsida samt informationsblad med julkänning samt information om att ingen avgiftshöjning skett inför 2020.

Föreningens hemsida: www.stigaren.se

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 632	2 705	2 692	2 700	2 665
Resultat efter finansiella poster tkr	575	288	555	249	311
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	77%	75%	73%	70%	80%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	545	545	545	545	540
Bankskuld kr/m ²	705	769	816	863	429
Räntekostnader kr/m ²	10	12	13	12	8
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	13%	15%	16%	17%	9%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	13	19	19	18	21



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	195 565	6 100 572	4 560 878	288 033
Omföring av årets resultat enl årsstämma			288 033	-288 033
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-1 763	1 763	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		54 000	-54 000	
Årets resultat				575 471
Belopp vid årets slut	195 565	6 152 809	4 796 674	575 471

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	4 848 911
Disponerat ur UH-fonden	1 763
Avsatt till UH-fonden	- 54 000
Årets resultat	<u>575 471</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	5 372 145

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 5 372 145

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 6 152 809 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 523 234 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Stigaren i Sala**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 632 301	2 704 500
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	45 500	0
Summa rörelseintäkter		2 677 801	2 704 500
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 642 729	-1 725 573
Planerat underhåll	Not 5	-1 763	-222 995
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-89 781	-90 826
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-324 967	-324 967
Summa rörelsekostnader		-2 059 240	-2 364 361
Rörelseresultat		618 561	340 139
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-43 090	-52 114
Summa finansiella poster		-43 090	-52 106
Årets resultat		575 471	288 033
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-54 000	-81 000
Disposition underhållsfond		1 763	222 995
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-52 237	141 995
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		523 234	430 028

**HSB brf Stigaren i Sala****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 10 11 076 092 11 401 059

Mark

Not 11 721 500 721 500

11 797 592 12 122 559

Summa anläggningstillgångar

11 797 592 12 122 559

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12 160 2 521

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

3 230 230 2 482 493

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 141 113 122 017

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

34 167 169 716

3 405 670 2 776 747

Summa omsättningstillgångar

3 405 670 2 776 747

Summa tillgångar**15 203 263****14 899 306**

**HSB brf Stigaren i Sala****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

195 565

195 565

Underhållsfond

6 152 809

6 100 572

6 348 374

6 296 137

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 796 674

4 560 878

Årets resultat

575 471

288 033

5 372 145

4 848 911

Summa eget kapital

11 720 519

11 145 048

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 150 000

1 650 000

1 150 000

1 650 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

1 850 000

1 625 000

Leverantörsskulder

57 490

18 714

Fond för inre underhåll

4 361

65 644

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

420 892

394 900

2 332 743

2 104 258

Summa skulder

3 482 743

3 754 258

Summa eget kapital och skulder**15 203 263****14 899 306**

**HSB brf Stigaren i Sala**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	575 471	288 033
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	324 967	324 967
Kassaflöde från löpande verksamhet	900 438	613 000
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	118 814	-42 564
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 485	-114 835
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 022 737	455 601
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-275 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-275 000	-200 000
Årets kassaflöde	747 737	255 601
Likvida medel vid årets början	2 482 493	2 226 892
Likvida medel vid årets slut	3 230 230	2 482 493

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

**HSB brf Stigaren i Sala****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 1,81 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 856 533 kr. (856 533 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Stigaren i Sala**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 317 979	2 317 980
	Hyror	290 924	291 800
	Övriga avgifter	61 766	71 530
	Övriga intäkter	19 962	23 792
	Bruttoomsättning	2 690 631	2 705 102
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-430	-294
	Hyresbortfall	-57 900	-308
		2 632 301	2 704 500
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	45 500	0
		45 500	0
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	401 517	394 473
	Reparationer	48 003	143 955
	El	60 324	65 402
	Uppvärmning	456 820	494 319
	Vatten	162 315	127 505
	Sophämtning	120 386	131 440
	Övriga avgifter	168 020	138 386
	Förvaltningskostnader	127 464	129 606
	Fastighetsavgift	73 756	73 756
	Övriga driftskostnader	24 125	26 731
		1 642 729	1 725 573
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	1 763	222 995
		1 763	222 995
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	58 000	61 049
	Vicevärdsarvode	18 200	17 000
	Revisorsarvode	500	500
	Sociala kostnader	13 081	12 277
		89 781	90 826
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	324 967	324 967
		324 967	324 967
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga finansiella intäkter	0	8
		0	8
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	43 090	52 114
		43 090	52 114

**HSB brf Stigaren i Sala**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	17 936 663	17 936 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 936 663	17 936 663
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 511 666	-6 186 699
Årets avskrivningar	-324 967	-324 967
Utgående avskrivningar	-6 836 633	-6 511 666
Ingående nedskrivningar	-23 938	-23 938
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-23 938	-23 938
Bokfört värde	11 076 092	11 401 059
Taxeringsvärde för Hattmakaren 14 i Sala. Värdeår 1957.		
Byggnad - bostäder hyreshus	16 800 000	16 800 000
Byggnad - lokaler	573 000	573 000
	17 373 000	17 373 000
Mark - bostäder hyreshus	4 522 000	4 522 000
Mark - lokaler	406 000	406 000
	4 928 000	4 928 000
Taxeringsvärde totalt	22 301 000	22 301 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	721 500	721 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	721 500	721 500
Bokfört värde	721 500	721 500



HSB brf Stigaren i Sala

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	160	2 521
	160	2 521

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	29 380	29 380
Skattekonto	109 874	89 870
Övriga fordringar	1 859	2 767
	141 113	122 017

Not 14 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	195 565	6 100 572	4 560 878	288 033
Omföring av årets resultat enligt årstämma			288 033	-288 033
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-1 763	1 763	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		54 000	-54 000	
Årets resultat				575 471
Belopp vid årets slut	195 565	6 152 809	4 796 674	575 471

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	215731	1,28%	2021-06-01	1 650 000	100 000
Stadshypotek AB	224591	1,30%	2023-01-30	1 350 000	200 000
				3 000 000	300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 150 000**

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 1 500 000

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar 9 777 000 9 777 000

varav frigjorda

Summa ställda säkerheter **9 777 000** **9 777 000**

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	300 000	200 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	1 550 000	1 425 000
	1 850 000	1 625 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	249 421	223 727
Upplupna räntekostnader	2 828	4 521
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	168 643	166 652
	420 892	394 900

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



HSB brf Stigaren i Sala

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Sala, 2021-05-02


Anna Horneby


Emil Fröbom


Hans Bjuråker

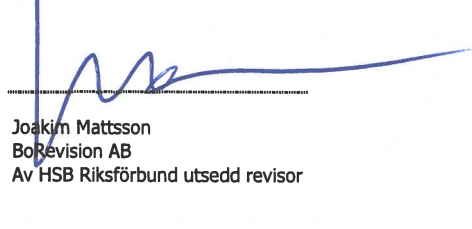

Peter Johansson


Sayme Westlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-03



Kerstin Källebrink
Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Stigaren i Sala, org.nr. 779500-0657

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stigaren i Sala 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. 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

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen.

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, förfälskning, 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 Stigaren i Sala 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.

Sala den 31 5 2021

Joakim Mattsson

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Kerstin Källebrink

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Stigaren i Sala



193
KR/KVM
SPARANDE



640
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



1%
RÄNTEKÄNSLIGHET



145
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



545
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 193 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 640 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 1%	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 145 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 545 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.



HSB brf Stigaren i Sala

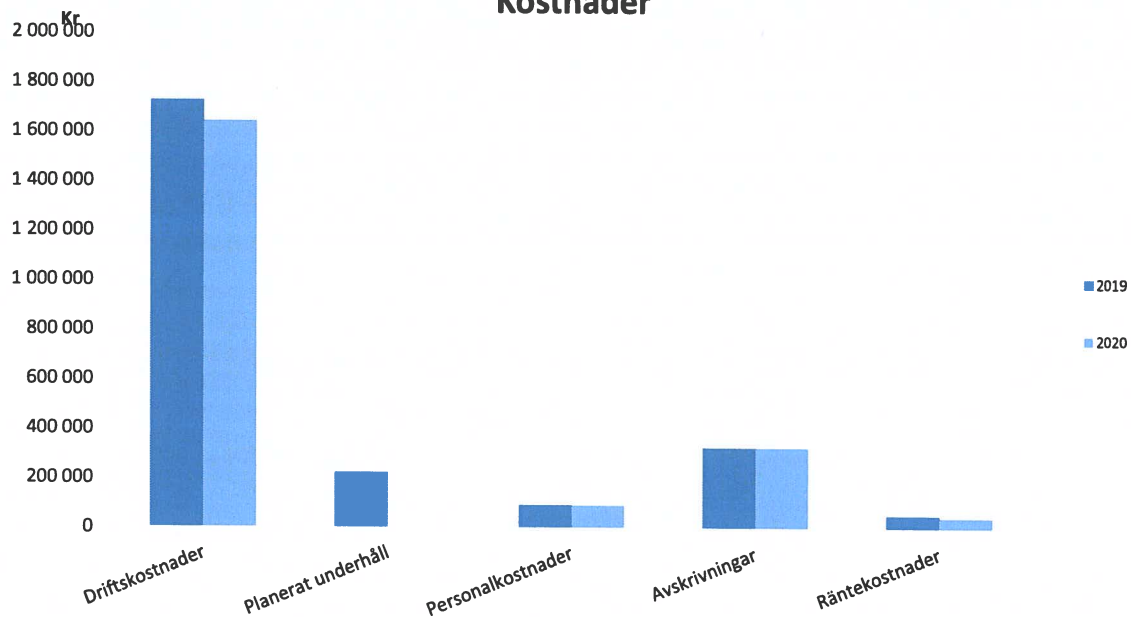
Kostnader	2019	2020
Driftskostnader	1 725 573	1 642 729
Planerat underhåll	222 995	1 763
Personalkostnader	90 826	89 781
Avskrivningar	324 967	324 967
Räntekostnader	52 114	43 090
Summa kostnader:	2 416 475	2 102 330

Driftskostnader	2019	2020
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	394 473	401 517
Reparationer	143 955	48 003
El	65 402	60 324
Uppvärmning	494 319	456 820
Vatten	127 505	162 315
Sophämtning	131 440	120 386
Ovriga avgifter	138 386	168 020
Samfällighetsavgifter	0	0
Förvaltningskostnader	129 606	127 464
Tomträttsavgäld	0	0
Föreningsavgäld	0	0
Fastighetsavgift	73 756	73 756
Ovriga driftskostnader	26 731	24 125
Summa driftkostnader:	1 725 573	1 642 729



HSB brf Stigaren i Sala

Kostnader



Driftnkostnader

