



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stigaren i Sala får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

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 Protector, bostadsrättstilläggsförsäkring ingår under år 2019. År 2020 är föreningen försäkrad i Folksam.

Stadageenlig fastighetsbesiktning har utförts i 2019-05-07.

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 Mälardalen utgör en. Under året har 8 (13) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsen

Hans Bjuråker	ordförande
Enmil Fröbom	vice ordförande
Sayme Westlund	sekreterare/ledamot utsedd av HSB Mälardalen
Peter Johansson	ledamot
Daniel Eriksson	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Hans Bjuråker och Peter Johansson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Hans Bjuråker, Emil Fröbom, Daniel Eriksson 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 Lotta Björkman.

Ombud till HSB Mälardalens 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 2019-05-21 i föreningens samlingslokal. På stämman deltog 13 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Föreningen har underhållsplan som uppdaterades under året. Under året har målning av entreportarna utförts. Nya tvättmaskiner har införskaffats samt stamspolning har utförts.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 81 000 kronor. En justering av avsättningen till fond för yttre underhåll har skett. Avsättningen har minskats då hänsyn tagits till de investeringskostnader som finns med i underhållsplanen men som nu enligt K3s regelverk ska komponentavskrivas.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 275 000 kr. Under året har föreningen amorterat 200 000 kr.

Avgifterna var oförändrade under 2019. Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter för 2020. Årsavgiften uppgår därmed till i genomsnitt 544 kr/kvm och år. Årsavgiften avser varmhyra, separat debitering för varmvatten.

Föreningens budget för 2020 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 julkhälsning samt information om att ingen avgiftshöjning skett inför 2020.

Föreningens hemsida: www.stigaren.se

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 705	2 692	2 700	2 665	2 538
Resultat efter finansiella poster tkr	288	555	249	311	480
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	75%	73%	70%	80%	74%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	545	545	545	540	555
Bankskuld kr/m ²	769	816	863	429	452
Räntekostnader kr/m ²	12	13	12	8	11
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	15%	16%	17%	9%	10%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	19	19	18	21	17





Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	195 565	6 242 567	3 863 558	555 325
Omföring av årets resultat enl årsstämma			555 325	-555 325
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-222 995	222 995	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		81 000	-81 000	
Årets resultat				287 973
Belopp vid årets slut	195 565	6 100 572	4 560 878	287 973

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	4 418 883
Disponerat ur UH-fonden	222 995
Avsatt till UH-fonden	- 81 000
Årets resultat	<u>288 033</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	4 848 911

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	4 848 911
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 6 100 572 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 430 028 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		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 704 500	2 691 855
Summa rörelseintäkter		2 704 500	2 691 855
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 725 573	-1 672 230
Planerat underhåll	Not 4	-222 995	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-90 826	-84 125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-324 967	-324 967
Summa rörelsekostnader		-2 364 361	-2 081 322
Rörelseresultat		340 139	610 533
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	8	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-52 114	-55 233
Summa finansiella poster		-52 106	-55 208
Årets resultat		288 033	555 325
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-81 000	-81 000
Disposition underhållsfond		222 995	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		141 995	-81 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		430 028	474 325

**HSB brf Stigaren i Sala**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 9 11 401 059	11 726 026
Mark	Not 10 721 500	721 500
	<u>12 122 559</u>	<u>12 447 526</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>12 122 559</u>	<u>12 447 526</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11 2 521	301
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 482 493	2 226 892
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12 122 017	120 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>169 716</u>	<u>131 148</u>
	<u>2 776 747</u>	<u>2 478 582</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>2 776 747</u>	<u>2 478 582</u>
Summa tillgångar	<u>14 899 306</u>	<u>14 926 108</u>

**HSB brf Stigaren i Sala**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	195 565	195 565
Underhållsfond	6 100 572	6 242 567
	6 296 137	6 438 132
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 560 878	3 863 558
Årets resultat	288 033	555 325
	4 848 911	4 418 883
Summa eget kapital	11 145 048	10 857 015
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	1 650 000	3 275 000
	1 650 000	3 275 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	1 625 000	200 000
Fond för inre underhåll	18 714	15 029
Övriga kortfristiga skulder	65 644	176 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	0	60
	Not 17	
	394 900	402 067
	2 104 258	794 093
Summa skulder	3 754 258	4 069 093
Summa eget kapital och skulder	14 899 306	14 926 108

**HSB brf Stigaren i Sala**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	288 033	555 325
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	324 967	324 967
Kassaflöde från löpande verksamhet	613 000	880 292
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 564	-31 325
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-114 835	-222 729
Kassaflöde från löpande verksamhet	455 601	626 239
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	255 601	426 239
Likvida medel vid årets början	2 226 892	1 800 653
Likvida medel vid årets slut	2 482 493	2 226 892

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

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

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 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	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 317 980	2 317 980
Hyror	291 800	287 796
Övriga avgifter	71 530	75 663
Övriga intäkter	23 792	14 410
Bruttoomsättning	2 705 102	2 695 849
Hyresrabatter och övriga avdrag	-294	-134
Hyresbortfall	-308	-3 860
	2 704 500	2 691 855
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	394 473	392 211
Reparationer	143 955	114 274
El	65 402	61 019
Uppvärmning	494 319	508 390
Vatten	127 505	130 475
Sophämtning	131 440	118 427
Övriga avgifter	138 386	135 483
Förvaltningskostnader	129 606	116 715
Fastighetsavgift	73 756	70 456
Övriga driftskostnader	26 731	24 780
	1 725 573	1 672 230
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	222 995	0
	222 995	0
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	61 049	58 050
Vicevärdsarvode	17 000	17 000
Revisorsarvode	500	500
Löner och andra ersättningar	0	-3 000
Sociala kostnader	12 277	11 575
	90 826	84 125
	90 826	84 125
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	324 967	324 967
	324 967	324 967
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	8	25
	8	25
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	52 114	55 233
	52 114	55 233

**HSB brf Stigaren i Sala**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	17 936 663	17 936 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 936 663	17 936 663
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 186 699	-5 861 732
Årets avskrivningar	-324 967	-324 967
Utgående avskrivningar	-6 511 666	-6 186 699
Ingående nedskrivningar	-23 938	-23 938
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-23 938	-23 938
Bokfört värde	11 401 059	11 726 026
Taxeringsvärde för Hattmakaren 14 i Sala. Värdeår 1957.		
Byggnad - bostäder hyreshus	16 800 000	16 000 000
Byggnad - lokaler	573 000	608 000
	17 373 000	16 608 000
Mark - bostäder hyreshus	4 522 000	4 522 000
Mark - lokaler	406 000	281 000
	4 928 000	4 803 000
Taxeringsvärde totalt	22 301 000	21 411 000
Not 10 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	2019-12-31	2018-12-31			
Not 11 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	2 521	301			
	2 521	301			
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	29 380	32 680			
Skattekonto	89 870	85 318			
Övriga fordringar	2 767	2 243			
	122 017	120 241			
Not 13 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	195 565	6 242 567	3 863 558	555 325	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			555 325	-555 325	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-222 995	222 995		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		81 000	-81 000		
Årets resultat				288 033	
Belopp vid årets slut	195 565	6 100 572	4 560 878	288 033	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	205831	1,84%	2020-01-29	1 525 000	100 000
Stadshypotek AB	215731	1,28%	2021-06-01	1 750 000	100 000
				3 275 000	200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 650 000	
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					
					2 275 000
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				9 777 000	9 777 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				9 777 000	9 777 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				200 000	200 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 425 000	0
				1 625 000	200 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				0	60
				0	60
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				223 727	226 329
Upplupna räntekostnader				4 521	4 817
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				166 652	170 921
				394 900	402 067
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					
Not 19 Eventualförpliktelser					
Föreningsavgäld till HSB Mälardalarna				0	0
				0	0



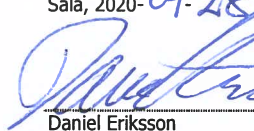
HSB brf Stigaren i Sala

Noter

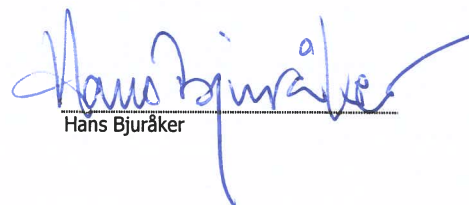
2019-12-31

2018-12-31

Sala, 2020-04-28


Daniel Eriksson


Emil Fröbom


Hans Bjuråker

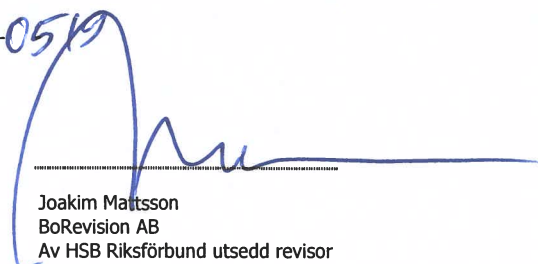

Sayme Westlund


Peter Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-19


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 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

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.

Revisor 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 Stigaren i Sala 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 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

19/5 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Kerstin Källebrink

Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Stigaren i Sala



178

KR/KVM

SPARANDE



699

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



147

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



545

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

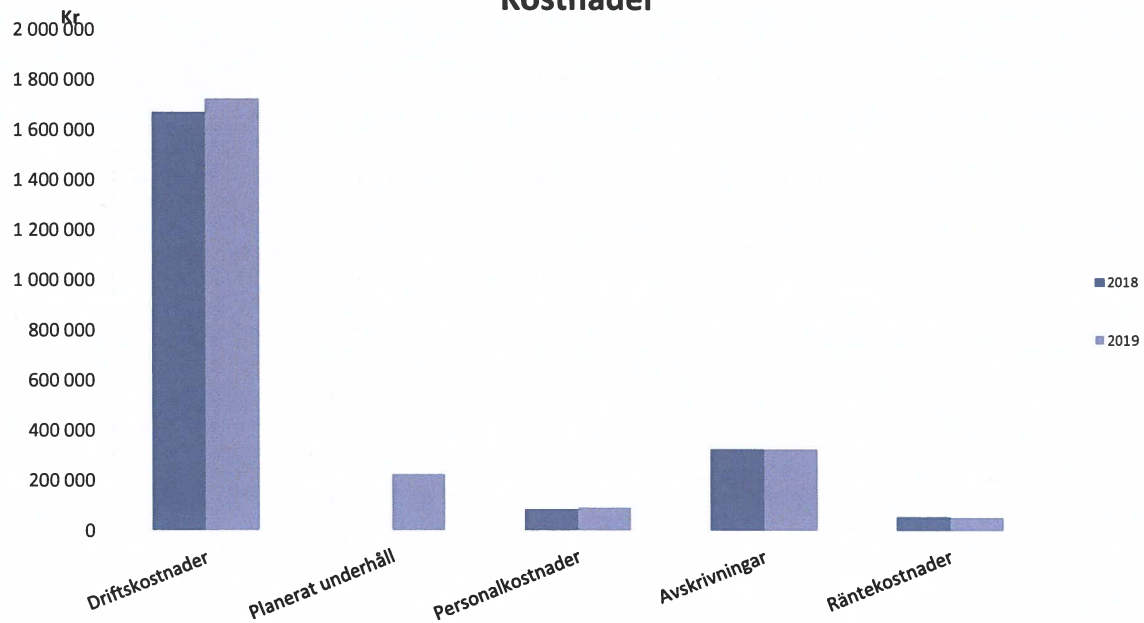
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 178 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 699 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 147 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



Driftkostnader

