

HSB Bostadsrättsförening Hedslund i Rättvik

Org.nr. 783200-4027

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01—2020-12-31

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 underhållsplan är reviderad år 2020.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade år 2020. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrad avgiftsnivå. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 643 kr/m².
I avgiften ingår hushålls el, vatten, värme. Bredband finns och debiteras på månadsavin.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 87 (86). 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 12 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-16. På stämman deltog 14 (22) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

		Till stämman
Björn Guström	ordförande	2022
Gunnel Sommar	sekreterare	2021
Carina Pajarinen	vice ordförande	2022
Erling Friström	ledamot	2021
Boza Williams	ledamot	2021
Anne Ljungkranz	ledamot	2022
Elvy Andersen	ledamot	2022
Bo Tärnström	ledamot	2022
Vikas Chopra	ledamot	2021
Madelene Courtney	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna	CC

Styrelsen har under året hållit 10 (8) sammanträden.

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

Revisorer
Revisorer har varit Veronika Lundeberg, 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 MälarDalarnas fullmäktige
Föreningens representant i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Björn Guström med Carina Pajarinen som suppleant..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Föreningen har under våren 2020 gjort en investering i att bygga om ett cykelförråd till en gästlägenhet.

Årets underhåll
- Målning källare
- Tvättstuga
- Entreportar

Planerat underhåll
- P-platser

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)
- 2019 läcka i gästrum. P-platser. Garageunderhåll. Bättringsmålning

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 247	3 227	3 245	3 246	3 196
Resultat efter finansiella poster, tkr	8	121	434	116	218
Avgiftsnivå kr/kvm	643	643	643	643	642
Yttre fond kr/kvm (inkl lokalyta)	196	249	232	174	169
Lån kr/kvm (inkl lokalyta)	1 117	1 158	1 199	1 240	1 281
Soliditet %	22	22	21	16	14
Likviditet i %	132	146	118	89	87
Genomsnittlig skuldränta i %	2,15	2,65	2,60	2,76	3,38

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	349 800	0	1 229 048	275 102	120 682
2019 års vinstdisp enligt stämmobeslut				120 682	-120 682
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			129 000	-129 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-391 919	391 919	
Årets resultat					7 529
Belopp vid årets slut	**349 800**	**0**	**966 129**	**658 702**	**7 529**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	658 702
Årets resultat	7 529
Summa till stämmans förfogande	**666 231**

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	**666 231**

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

HSB Brf Hedslund i Rättvik

Resultaträkning

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 246 863	3 226 864
Summa rörelseintäkter		**3 246 863**	**3 226 864**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 410 410	-2 567 892
Planerat underhåll	Not 4	-391 919	-46 934
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-151 649	-171 367
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-172 354	-178 703
Summa rörelsekostnader		-3 126 332	-2 964 896
Rörelseresultat		**120 531**	**261 968**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 337	14 175
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-122 339	-155 461
Summa finansiella poster		-113 002	-141 286
Årets resultat		**7 529**	**120 682**
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-129 000	-129 000
Disposition underhållsfond		391 919	46 934
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		262 919	-82 066
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		**270 448**	**38 616**

HSB Brf Hedslund i Rättvik

Balansräkning		**2020-12-31**	**2019-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9	6 640 147	6 562 324
Mark	Not 10	126 550	126 550
		6 766 697	6 688 874
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 767 197	6 689 374
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	4 776	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 239 360	1 684 403
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	227 163	233 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		207 289	151 885
		1 678 588	2 069 627
Kortfristiga placeringar	Not 14	450 000	450 000
Kassa och bank	Not 15	4 104	2 958
Summa omsättningstillgångar		2 132 692	2 522 585
Summa tillgångar		**8 899 890**	**9 211 959**

HSB Brf Hedslund i Rättvik

Balansräkning		**2020-12-31**	**2019-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
Bundet eget kapital			
Insatser		349 800	349 800
Underhållsfond		966 129	1 229 048
		1 315 929	1 578 848
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		658 702	275 102
Årets resultat		7 529	120 682
		666 231	395 783
Summa eget kapital		1 982 160	1 974 631
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	3 401 383	5 512 283
		3 401 383	5 512 283
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	2 110 900	202 900
Leverantörsskulder		232 429	276 796
Fond för inre underhåll		753 395	736 634
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	361	15 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	419 261	492 857
		3 516 346	1 725 045
Summa skulder		6 917 729	7 237 328
Summa eget kapital och skulder		**8 899 890**	**9 211 959**

HSB Brf Hedslund i Rättvik

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	7 529	120 682
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	172 354	178 703
Kassaflöde från löpande verksamhet	179 883	299 385
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 005	-61 646
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-116 699	306 208
Kassaflöde från löpande verksamhet	9 179	543 947
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-250 177	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-250 177	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-202 900	-202 819
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-202 900	-202 819
Årets kassaflöde	**-443 898**	**341 128**
Likvida medel vid årets början	**2 137 361**	**1 796 234**
Likvida medel vid årets slut	**1 693 464**	**2 137 361**

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).

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 1,6 %

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 3 289 794 kr.

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

HSB Brf Hedslund i Rättvik

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	3 022 320	3 022 320
	Hyror	140 182	139 154
	Övriga avgifter	183 624	183 624
	Övriga intäkter	27 001	5 420
	Bruttoomsättning	3 373 127	3 350 518
	Hyresbortfall	-16 260	-13 650
	Avsatt till inre fond	-110 004	-110 004
		3 246 863	**3 226 864**
Not 3	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	533 614	568 761
	Reparationer	52 394	177 303
	El	323 845	322 429
	Uppvärmning	576 722	574 267
	Vatten	297 627	283 694
	Sophämtning	87 350	98 919
	Övriga avgifter	289 809	112 715
	Förvaltningskostnader	156 084	128 026
	Fastighetsavgift	47 855	47 855
	Övriga driftskostnader	45 110	253 922
		2 410 410	**2 567 892**
Not 4	**Planerat underhåll**		
	Underhåll gemensamma utrymmen	331 306	0
	Underhåll huskropp utvändigt	16 919	6 027
	Underhåll markytor	42 458	31 778
	Underhåll enligt plan	1 235	9 129
		391 919	**46 934**

HSB Brf Hedslund i Rättvik

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	96 400	93 000
	Övriga arvoden	35 992	39 620
	Revisorsarvode	4 000	5 500
	Sociala kostnader	15 257	33 247
		151 649	**171 367**

Sociala kostnader 2020: lägre belopp beror på periodiseringsfel tidigare år.
Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 6	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	172 354	178 703
		172 354	**178 703**
Not 7	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter	9 337	14 175
		9 337	**14 175**
Not 8	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	120 594	154 354
	Övriga finansiella kostnader	1 745	1 107
		122 339	**155 461**

HSB Brf Hedslund i Rättvik

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 9	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	10 227 726	10 227 726
	Årets nyanskaffning	250 177	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 477 903	10 227 726
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 665 402	-3 486 699
	Årets avskrivningar	-172 354	-178 703
	Utgående avskrivningar	-3 837 756	-3 665 402
	Bokfört värde	**6 640 147**	**6 562 324**
	Taxeringsvärde för Löparen 4 i Rättvik. Värdeår 1973.		
	Byggnad - bostäder hyreshus	13 000 000	13 000 000
	Byggnad - lokaler	29 000	29 000
		13 029 000	13 029 000
	Mark - bostäder hyreshus	2 495 000	2 495 000
	Mark - lokaler	108 000	108 000
		2 603 000	2 603 000
	Taxeringsvärde totalt	15 632 000	15 632 000
Not 10	**Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	126 550	126 550
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 550	126 550
	Bokfört värde	**126 550**	**126 550**
Not 11	**Aktier, andelar och värdepapper**		
	1 andel i HSB Mälardalarna	**500**	**500**
Not 12	**Avgifts-, hyres och andra kundfordringar**		
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 776	0
		4 776	**0**
Not 13	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Aktuell skattefordran	45 150	53 605
	Skattekonto	182 013	179 734
		227 163	**233 339**
Not 14	**Kortfristiga placeringar**		
	HSB Mälardalarna, specialinlåning.	**450 000**	**450 000**
Not 15	**Kassa och bank**		
	Bankkonto	4 104	2 958
		4 104	**2 958**

CC

HSB Brf Hedslund i Rättvik

Noter		2020-12-31	2019-12-31

Not 16 Eget kapital

	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	349 800	1 229 048	275 102	120 682
Omföring av 2019 års resultat enligt årstämma				120 682	-120 682
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-391 919	391 919	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			129 000	-129 000	
Årets resultat					7 529
Belopp vid årets slut	**0**	**349 800**	**966 129**	**658 702**	**7 529**

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Leksands Sparbank	695381936126	1,85%	2024-09-30	872 533	38 400
Leksands Sparbank	695381957726	1,60%	2021-09-30	688 000	40 000
Swedbank	2852441084	2,31%	2022-02-25	2 661 750	84 500
Swedbank	2853427736	2,86%	2021-11-25	1 290 000	40 000
				5 512 283	202 900

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 401 383**

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 4 497 783

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**

Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	202 900	202 900
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	1 908 000	0
	2 110 900	**202 900**

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	91	0
Källskatt	270	15 270
Övriga kortfristiga skulder	0	588
	361	**15 858**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	277 355	265 753
Upplupna räntekostnader	12 580	21 347
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129 326	205 757
	419 261	**492 857**

HSB Brf Hedslund i Rättvik

Noter	**2020-12-31**	**2019-12-31**

Rättvik, 2021-04-15

Anne Ljungkrantz

Björn Gustrom

Bo Tärnström

Boza Williams

Carina Pajarinen

Elvy Andersen

Erling Fristrom

Gunnel Sommar

Vikas Chopra

Madelene Courtney

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-22

Veronika Lundeberg
Av stämman vald revisor

Christina Cederlöf
BoRevision 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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hedslund i Rättvik 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 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.

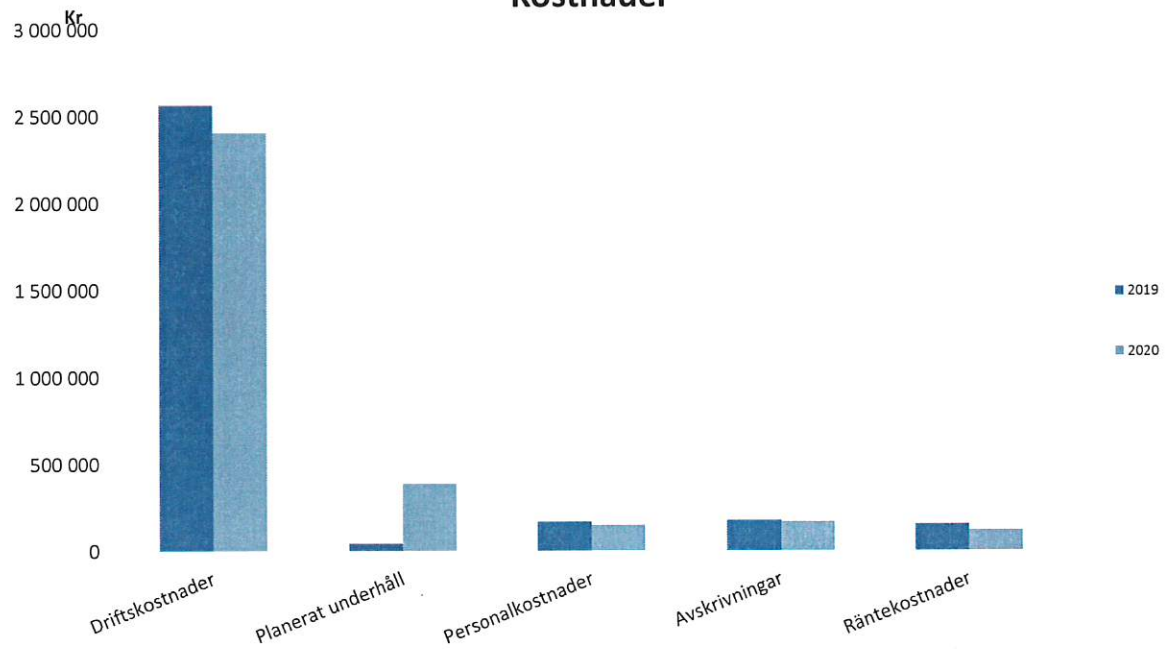
Rättvik den 22/4 2021

Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

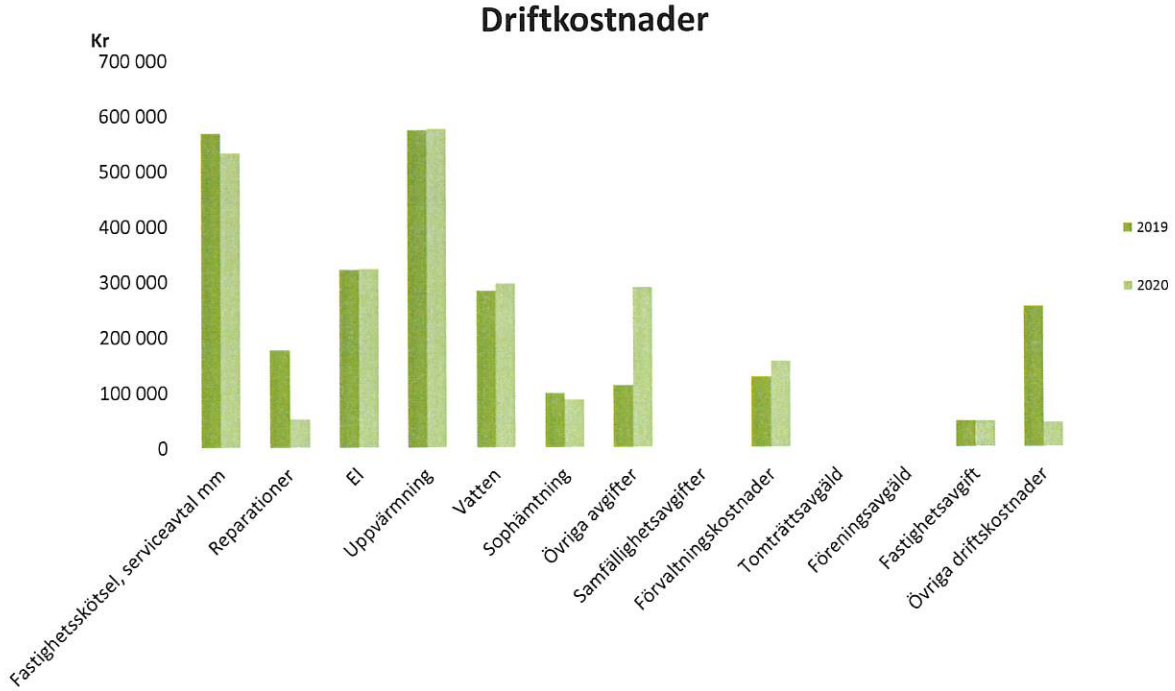
Veronika Lundeberg
Av föreningen vald revisor

HSB Brf Hedslund i Rättvik

Kostnader



Driftkostnader



Org Nr: 783200-4027

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Hedslund i Rättvik



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	**Sparande** 116 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-behoven.	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** 1117 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** 243 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** 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.