



HSB Bostadsrättsförening Agne i Borlänge



Org.nr. 716456-8904

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 Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Agne 1. På fastigheten har under 1991 uppförts 18 hus med adress Pilt Jans väg 2-36 och innehåller 18 småhus med bostadsrätter.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
Småhus med bostadsrätt	18	2 163
Totalt	18	2 163

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötseln har besörjts av HSB Mälardalarna.
HSB Mälardalarna har besörjt administrativ och ekonomisk förvaltning.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 2020-10-22 och hittade inga påtagliga anmärkningar.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är uppdaterad i mars 2020.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2013 med 6 %.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat att inte höja årsavgifterna.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 724 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV samt bredband. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel själv.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 29 (31). HSB Mälardalarna är medlem i föreningen. Under året har 4 (1) lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2020. I stämman deltog 10 (8) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:		Till stämman
Linda Qvist	ordförande	2021
Mikael Björklund	vice ordförande	2021
Sofie Fritz-Tongring	sekreterare	2021
Eva Lindkvist	ledamot	2022
Jenny Lindström	ledamot	2022
Agneta Wigg Borgström	utsedd av HSB Mälardalarna	

Suppleanter:

Fredrik Bonde	suppleant	2021
Hanna Thomér	suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 7 (8) sammanträden. *u*

Org.nr. 716456-8904

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Linda Qvist, Mikael Björklund, Sofie Fritz-Tongring och Eva Lindkvist, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ingalill Jansson, vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Ingemar Myhr och Kenth Karlsson med Kenth Karlsson som sammankallande.

Vicevärd

Föreningen har ingen vicevärd.

Studie- och fritidsansvarig

Föreningen har ingen studie- och fritidsansvarig.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Linda Qvist med Eva Lindkvist som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

- Uteplats och besiktning lekplats
- Vattenläcka i kulvert

Planerat underhåll

- Kulvertbyte avseende läcka
- Målning av fönster
- Byte till formbar lek-sand

Historik, underhåll

2013	Takrengöring Nedsågning av träd
2014	Radonsanering av fem lägenheter
2015	Radonsanering av två lägenheter
2016	Ommålning av blå husen
2017	Uppgradering av värmesystem
2018	Injustering av värmesystem Byte av ventilationer Byte av termostater Underhåll tak Byte virke i sarger i lekpark
2019	Målning av gula och röda hus samt sophus Underhåll av tak

Aktiviteter

- Städ dag på vår och höst

cc

e

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 571	1 567	1 568	1 572	1 566
Resultat efter finansiella poster, tkr	-215	-260	178	13	316
Avgiftsnivå kr/kvm	724	724	724	724	724
Yttre fond kr/kvm	457	520	647	567	551
Lån kr/kvm	5 770	5 854	5 618	5 442	5 562
Soliditet %	19	20	22	22	21
Likviditet i %	170	171	180	131	113
Genomsnittlig skuldränta i %	1,73	1,74	1,99	2,15	2,45

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 545 008	0	1 125 650	870 459	-259 907
2019 års vinstdisp enligt stämmobeslut				-259 907	259 907
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			80 000	-80 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-216 562	216 562	
Årets resultat					-214 864
Belopp vid årets slut	1 545 008	0	989 088	747 114	-214 864

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	747 114
Årets resultat	-214 864
Summa till stämmans förfogande	532 250

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	532 250
--------------------------------	----------------

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

ac

e

**HSB Brf Agne i Borlänge**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 570 759	1 567 425
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	5 210	0
Summa rörelseintäkter		1 575 969	1 567 425
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-830 285	-775 098
Planerat underhåll	Not 5	-216 562	-353 432
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-20 708	-24 040
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-504 994	-459 018
Summa rörelsekostnader		-1 572 549	-1 611 587
Rörelseresultat		3 420	-44 162
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-218 284	-215 745
Summa finansiella poster		-218 284	-215 745
Årets resultat		-214 864	-259 907
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-80 000	-80 000
Disposition underhållsfond		216 562	353 432
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		136 562	273 432
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-78 302	13 525

e

**HSB Brf Agne i Borlänge****Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9 14 505 768 15 010 762

Mark

Not 10 410 000 410 000

14 915 768 15 420 762*Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper

Not 11 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

14 916 268 15 421 262**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

869 911 796 002

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 407 43 099

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

41 749 37 554

912 067 876 655

Kassa och bank

Not 13 2 000 2 000

Summa omsättningstillgångar

914 067 878 655**Summa tillgångar**

15 830 335 **16 299 917**

e

**HSB Brf Agne i Borlänge**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	1 545 008	1 545 008
Underhållsfond	<u>989 088</u>	<u>1 125 650</u>
	2 534 096	2 670 658
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	747 114	870 459
Årets resultat	<u>-214 864</u>	<u>-259 907</u>
	532 250	610 551
Summa eget kapital	<u>3 066 346</u>	<u>3 281 209</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>11 025 000</u>	<u>6 150 000</u>
	11 025 000	6 150 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 1 456 250	6 511 250
Leverantörsskulder	71 270	86 851
Aktuell skatteskuld	18 658	47 500
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 8 282	3 825
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>184 529</u>	<u>219 282</u>
	1 738 989	6 868 708
Summa skulder	<u>12 763 989</u>	<u>13 018 708</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>15 830 335</u>	<u>16 299 917</u>

e

**HSB Brf Agne i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-214 864	-259 907
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	504 994	459 018
Kassaflöde från löpande verksamhet	290 130	199 111
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	38 497	-43 247
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-74 718	77 977
Kassaflöde från löpande verksamhet	253 909	233 841
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-609 250
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-609 250
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-180 000	509 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-180 000	509 000
Årets kassaflöde	73 909	133 591
Likvida medel vid årets början	798 002	664 411
Likvida medel vid årets slut	871 911	798 002

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

e



HSB Brf Agne i Borlänge

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 2 %

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 5 218 818 kr. (5 218 818 kr)

Övrigt

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

e

**HSB Brf Agne i Borlänge**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 566 264	1 566 264
Övriga intäkter	4 495	1 161
	<u>1 570 759</u>	<u>1 567 425</u>
	1 570 759	1 567 425
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	5 210	0
	<u>5 210</u>	<u>0</u>
	5 210	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	79 108	91 774
Reparationer	41 039	79 936
El	14 181	14 637
Uppvärmning	245 644	193 941
Vatten	132 754	73 279
Sophämtning	48 079	47 282
Övriga avgifter	72 505	68 664
Förvaltningskostnader	65 717	79 405
Fastighetsavgift	118 395	118 395
Övriga driftskostnader	12 863	7 786
	<u>830 285</u>	<u>775 098</u>
	830 285	775 098

**HSB Brf Agne i Borlänge**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	8 599	0
Underhåll installationer	207 963	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	353 432
	216 562	353 432
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	14 600	15 400
Övriga arvoden	0	2 251
Revisorsarvode	2 000	2 000
Sociala kostnader	4 108	4 390
	20 708	24 040
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	504 994	459 018
	504 994	459 018
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	217 611	215 333
Erhållna räntebidrag	0	0
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	0
Räntekostnad skattekonto	0	0
Övriga finansiella kostnader	673	412
	218 284	215 745

e

**HSB Brf Agne i Borlänge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	25 484 919	24 875 669
Årets nyanskaffning	0	609 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>25 484 919</u>	<u>25 484 919</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 474 157	-10 015 139
Årets avskrivningar	-504 994	-459 018
Utgående avskrivningar	<u>-10 979 151</u>	<u>-10 474 157</u>
Bokfört värde	14 505 768	15 010 762
Taxeringsvärde för Agne 1 i Borlänge. Värdeår 1991.		
Byggnad - bostäder hyreshus	11 922 000	11 922 000
Byggnad - lokaler	<u>11 922 000</u>	<u>11 922 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	3 864 000	3 864 000
Mark - lokaler	<u>3 864 000</u>	<u>3 864 000</u>
Taxeringsvärde totalt	15 786 000	15 786 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	410 000	410 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>410 000</u>	<u>410 000</u>
Bokfört värde	410 000	410 000
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	407	7 540
Övriga fordringar	0	35 559
	<u>407</u>	<u>43 099</u>
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	2 000	2 000
	<u>2 000</u>	<u>2 000</u>

cc

e

**HSB Brf Agne i Borlänge****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 14 Eget kapital**

	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	1 545 008	1 125 650	870 459	-259 907
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-259 907	259 907
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-216 562	216 562	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			80 000	-80 000	
Årets resultat					-214 864
Belopp vid årets slut	0	1 545 008	989 088	747 114	-214 864

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2851871570	2,01%	2023-08-25	6 150 000	0
Swedbank	2855270894	1,42%	2025-08-25	4 975 000	100 000
Swedbank	2951796610	1,28%	2021-01-28	1 356 250	155 000
				12 481 250	255 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 025 000**

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 11 206 250

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

Fastighetsinteckningar 20 622 000 20 622 000

*varav frigjorda***Summa ställda säkerheter** **20 622 000** **20 622 000****Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	255 000	155 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	1 201 250	6 356 250
	1 456 250	6 511 250

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	3 904	3 657
Källskatt	4 378	168
Övriga kortfristiga skulder	0	0
	8 282	3 825

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	122 764	137 512
Upplupna räntekostnader	18 841	20 223
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 924	61 547
	184 529	219 282

e

cc



HSB Brf Agne i Borlänge

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Borlänge, 2021-05-04


Agneta Wigg-Borgström


Eva Lindkvist


Linda Qvist



Mikael Bjöcklund


Sofie Fritz-Tongring


Jenny Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-10


Ingalill Jansson
Av stämman vald revisor


Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Agne i Borlänge, org.nr. 716456-8904

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Agne i Borlänge 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Agne i Borlänge 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:

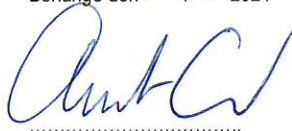
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 alltså kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Borlänge den 10 / 5 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



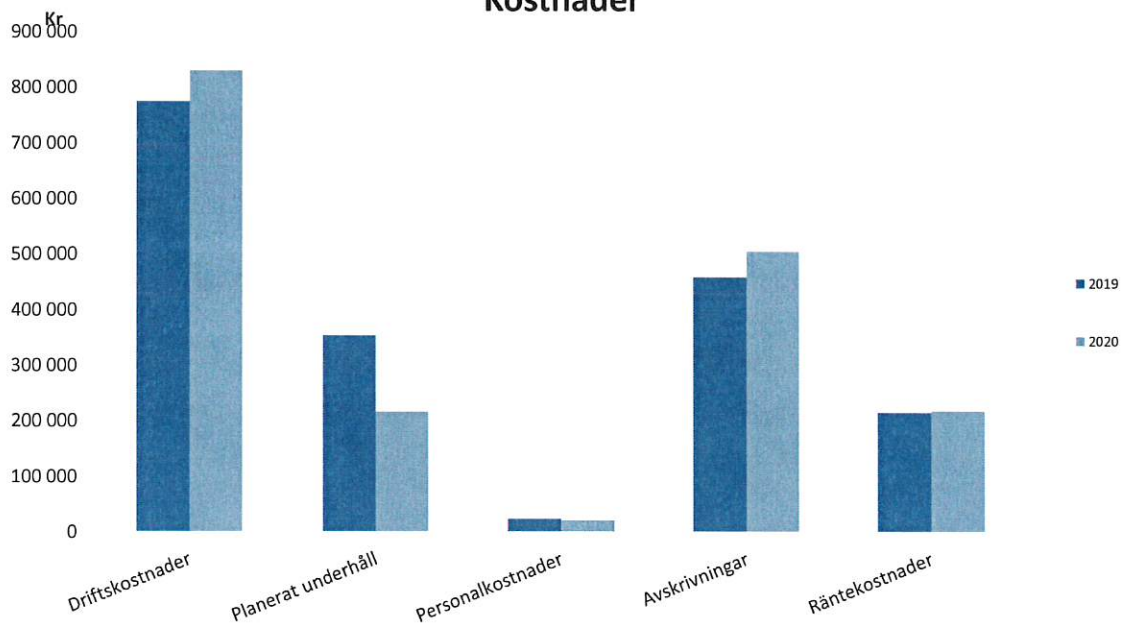
Ingvald Jansson

Av föreningen vald revisor

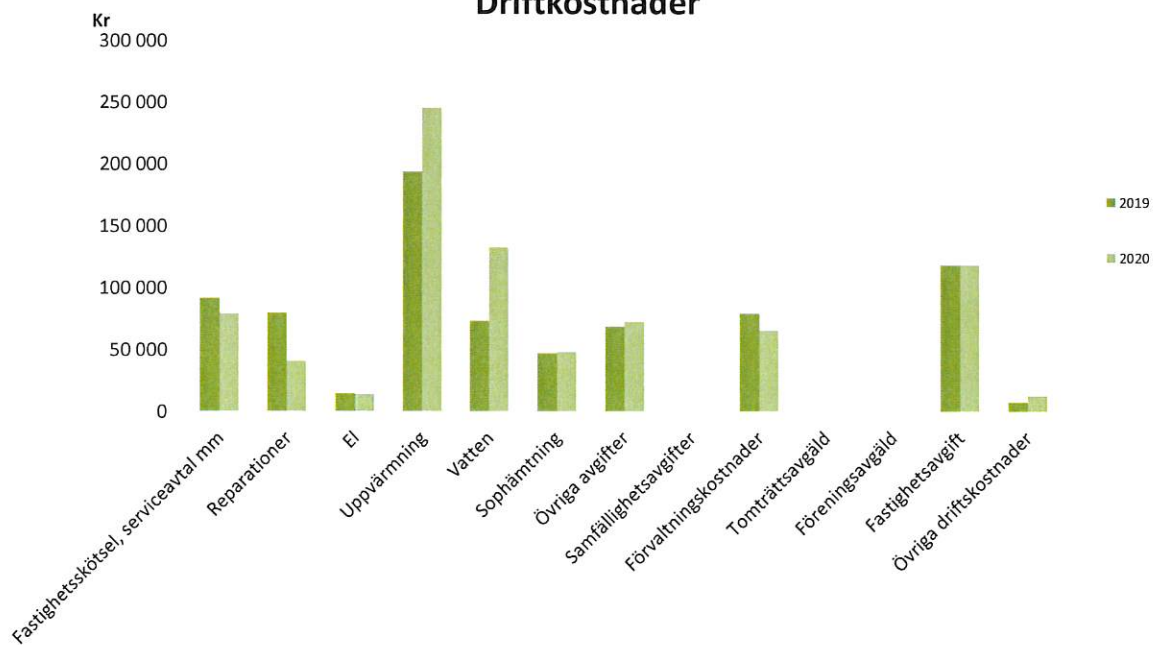


HSB Brf Agne i Borlänge

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Agne i Borlänge



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 138 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 5770 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 8%	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 181 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 724 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 bostadsrätthavaren 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 resultatdispositionen 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.