

HSB Bostadsrättsförening Annorlunda



Org.nr. 782600-2177

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 bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Annorlunda 1. På fastigheten har under 1958 uppförts hus med adress Nordanvägen 5-29 samt Västanvägen 22-48 och innehåller 62 lägenheter med bostadsrätter samt 14 bilplatser med motorvärmare och 32 garage.

	Antal	Yta (m ²)
1 rum och kök	28	1 298,0
2 rum och kök	13	828,5
3 rum och kök	14	1 106,0
4 rum och kök	7	665,0
	62	3 897,5

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

Fastighetsskötseln och lokalvård har ombesörjts av HSB MälarDalarna. Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

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

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2016 med 4 %. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om höjning med 2% från 1 januari 2021. Hyra av p-plats med el höjs med 25 kr/månad och garage med 50 kr/månad. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 825 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV samt bredband. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel själv.

Medlemsantal

Under perioden har 7 (9) lägenhetsöverlåtelser skett. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 75 (73). 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.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma var 2020-05-24. På stämman deltog 20 medlemmar varav 16 röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

Eva Lindeberg	ordförande	Valda till stämman 2021
Åsa Axelsson	sekreterare	2022
Annie Brikkepalm	ledamot	2022
Jonatan Rundgren	ledamot	2021
Anna Segerström	utsedd av HSB MälarDalarna	
Magnus Lindh	suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 14 (14) sammanträden.

Org.nr. 782600-2177

Styrelsen har under året hållit 14 (14) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eva Lindeberg och Annic Brikkepalm, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Ove Källängs och Christer Gustafsson med Ove som sammankallande.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representant i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Eva Lindeberg med Jonathan Rundgren som suppleant.

Förvaltare

Föreningen har ett avtal med HSB Mälardalarna där Marcus Persson är kontaktperson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historik, underhåll

År	Åtgärd
2006 - 2010	Fönsterbyte, säkerhetsdörrar samt takomläggning.
2011 - 2012	Byte termostater, värme- och vattenledning i kulvert
2013	Upprättande av plan för förnygring och uppfräschning av vår utemiljö. Plan för renovering/byte av avloppsledningarna. Under året har styrelsen arbetat fram underlag för denna investering. Samtliga ventilationskanaler gåtts igenom. Fortsatt genomgång av husets ledningar,
2014	Ombyggnad och renovering av cykelförråden och deras träfasader.
2015	Asfaltering och reparationer av innergården
2016	Byte av garageportar och yttre panel, torkskåp insatt
2017	Låsrenovering ytterdörrar, värmejobb, nya gungställning
2017	Målning av garage
2017	Fasadtvätt
2017	Klippning av buskar och nedtagning av träd på NV
2017	Byte av värmepumpar
2017	Försäljning av uthyrningslägenheten
2017	Statuskontroll av lägenheter med hjälp av Ocab.
2018	Avfuktare i torkrum
2018	Ny toalett i tvättstugan
2018	Nedtagning av två träd
2018	Montering av nya strålkastare vid parkeringarna

Årets underhåll

Ombyggnation av sopstation.

Planerat underhåll

Stambyte, pågår, beräknad kostnad 23 Mkr, nya lån kommer att tas upp
Byte av vattenledningar i lägenheterna (inkl. byte av ytskikt i badrum)
Ny ventilation i 1 av 4 hus, pågår, beräknad kostnad 1,3 Mkr, nya lån kommer att tas upp
Byte av värmeväxlare
Målning av källare, torkrum och trapphus

OVK *cc*

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 277	3 283	3288	3284	3264
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 158	1 373	1281	1503	1397
Avgiftsnivå kr/kvm	809	809	809	809	808
Yttre fond kr/kvm	1 037	1 032	1007	970	952
Lån kr/kvm	4 264	1 209	1226	1267	1326
Soliditet %	39	68	64	60	54
Likviditet i %	257	928	647	337	304
Genomsnittlig skuldränta i %	1,53	1,19	1,16	1,95	2,84

Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	308 972	4 021 951	5 181 682	1 373 470
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			1 373 470	-1 373 470
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan		105 000	-105 000	
Disp. fond för yttre fond enl styrelsebeslut		-86 075	86 075	
Årets resultat				1 158 062
Belopp vid årets slut	308 972	4 040 876	6 536 227	1 158 062


Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	6 536 227
Årets resultat	1 158 062
Summa till stämmans förfogande	7 694 289

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	7 694 289
--------------------------------	------------------

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

**HSB Brf Annorlunda i Borlänge**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 276 552	3 282 917
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	13 664	0
Summa rörelseintäkter		3 290 216	3 282 917
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 498 545	-1 470 314
Planerat underhåll	Not 5	-86 075	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-91 448	-104 888
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-294 222	-294 221
Summa rörelsekostnader		-1 970 290	-1 869 423
Rörelseresultat		1 319 926	1 413 494
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	944	1 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-162 808	-41 524
Summa finansiella poster		-161 864	-40 024
Årets resultat		1 158 062	1 373 470
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-105 000	-99 000
Disposition underhållsfond		86 075	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-18 925	-99 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 139 137	1 274 470

**HSB Brf Annorlunda i Borlänge**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 21	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	308 972	308 972
Underhållsfond	4 040 876	4 021 951
	<u>4 349 848</u>	<u>4 330 923</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 536 227	5 181 682
Årets resultat	1 158 062	1 373 470
	<u>7 694 289</u>	<u>6 555 152</u>
Summa eget kapital	<u>12 044 137</u>	<u>10 886 075</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 22	
	<u>11 890 908</u>	<u>4 617 500</u>
	11 890 908	4 617 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 23	
Leverantörsskulder	4 726 592	80 000
Övriga kortfristiga skulder	553 916	125 742
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	
	13 414	16 320
	Not 25	
	<u>1 264 750</u>	<u>361 535</u>
	6 558 672	583 596
Summa skulder	<u>18 449 580</u>	<u>5 201 096</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>30 493 717</u>	<u>16 087 172</u>

e

**HSB Brf Annorlunda i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 158 062	1 373 470
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	294 222	294 221
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 452 284</u>	<u>1 667 691</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	14 626	-3 884
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>1 328 484</u>	<u>-36 810</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 795 394</u>	<u>1 626 997</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-14 912 733	-156 875
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	<u>-500</u>	<u>-456 500</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-14 913 233</u>	<u>-613 375</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>11 920 000</u>	<u>-80 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>11 920 000</u>	<u>-80 000</u>
Årets kassaflöde	-197 839	933 622
Likvida medel vid årets början	4 747 527	3 813 905
Likvida medel vid årets slut	4 549 687	4 747 527

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



HSB Brf Annorlunda 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 1,6 %
Markanläggningar 3,3 %
Inventarier 10 %

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.

Övrigt

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

**HSB Brf Annorlunda i Borlänge**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 152 532	3 152 360
Hyror	120 905	117 730
Övriga avgifter	7 320	7 385
Övriga intäkter	26 395	16 587
Bruttoomsättning	<u>3 307 152</u>	<u>3 294 062</u>
Avgiftsbortfall	-29 745	-9 915
Hysesbortfall	-855	-1 230
	<u>3 276 552</u>	<u>3 282 917</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	<u>13 664</u>	<u>0</u>
	13 664	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	237 478	311 817
Reparationer	57 106	74 124
El	78 653	51 402
Uppvärmning	281 631	302 071
Vatten	151 279	149 804
Sophämtning	92 560	78 013
Övriga avgifter	283 258	152 705
Förvaltningskostnader	211 277	180 443
Fastighetsavgift	67 530	67 530
Övriga driftskostnader	37 772	102 404
	<u>1 498 545</u>	<u>1 470 314</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	<u>86 075</u>	<u>0</u>
	86 075	0
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	51 575	67 588
Övriga arvoden	19 200	13 200
Revisorsarvode	5 000	5 000
Sociala kostnader	15 473	18 901
	<u>91 248</u>	<u>104 688</u>
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>200</u>	<u>200</u>
	200	200
	<u>91 448</u>	<u>104 888</u>

Föreningen har inte haft några anställda under året. *ac*

**HSB Brf Annorlunda i Borlänge**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 7		
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	254 217	254 216
Markanläggningar	34 468	34 467
Inventarier	5 537	5 538
	294 222	294 221
Not 8		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	944	1 500
	944	1 500
Not 9		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	162 713	41 342
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	182
Övriga finansiella kostnader	95	0
	162 808	41 524

ac

**HSB Brf Annorlunda i Borlänge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	15 996 928	15 996 928
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 996 928	15 996 928
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 775 128	-6 520 912
Årets avskrivningar	-254 217	-254 216
Utgående avskrivningar	-7 029 345	-6 775 128
Bokfört värde	8 967 583	9 221 800
Taxeringsvärde för Annorlunda 1 i Borlänge. Värdeår 1958.		
Byggnad	15 541 000	15 541 000
Mark	5 198 000	5 198 000
Taxeringsvärde totalt	20 739 000	20 739 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	288 000	288 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	288 000	288 000
Bokfört värde	288 000	288 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 034 026	1 034 026
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 034 026	1 034 026
Ingående ackumulerade avskrivningar	-140 743	-106 276
Årets avskrivningar	-34 468	-34 467
Utgående avskrivningar	-175 211	-140 743
Bokfört värde	858 815	893 283
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	280 841	280 841
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 841	280 841
Ingående avskrivningar	-245 309	-239 771
Årets avskrivningar	-5 537	-5 538
Utgående avskrivningar	-250 846	-245 309
Bokfört värde	29 995	35 532
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	233 146	76 271
Årets investeringar	14 912 733	156 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 145 879	233 146
Not 15 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	0

**HSB Brf Annorlunda i Borlänge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 16 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 719	9 915			
	4 719	9 915			
Not 17 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	75 701	75 701			
Skattekonto	26 829	26 829			
	102 530	102 530			
Not 18 Bostadsrätt					
Av föreningen ägd bostadsrätt	460 000	460 000			
	460 000	460 000			
Not 19 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	0	1 500 000			
	0	1 500 000			
Not 20 Kassa och bank					
Bankkonto	137 311	50 139			
	137 311	50 139			
Not 21 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	308 972	4 021 951	5 181 682	1 373 470	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			1 373 470	-1 373 470	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-86 075	86 075		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		105 000	-105 000		
Årets resultat				1 158 062	
Belopp vid årets slut	308 972	4 040 876	6 536 227	1 158 062	
Not 22 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	945350	1,27%	2021-10-30	4 617 500	80 000
Swedbank	2952358675	1,32%	2028-02-25	6 000 000	0
Swedbank	2952972137	1,27%	2027-09-10	6 000 000	109 092
				16 617 500	189 092
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				11 890 908	
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					15 672 040
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				20 147 000	8 147 000
Summa ställda säkerheter				20 147 000	8 147 000
Not 23 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				189 092	80 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 537 500	0
				4 726 592	80 000
Not 24 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				5 278	0
Källskatt				8 136	13 015
Övriga kortfristiga skulder				0	3 305
				13 414	16 320
Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				260 357	247 661
Upplupna räntekostnader				29 695	9 943
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				974 698	103 931
				1 264 750	361 535

OC



HSB Brf Annorlunda i Borlänge

Noter

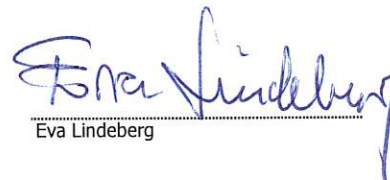
2020-12-31

2019-12-31

Borlänge, 2021-04-14


.....
Anna Segerström


.....
Annie Brikkepalm


.....
Eva Lindeberg


.....
Åsa Axelsson


.....
Jonatan Rundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-17


.....
Ingabill Jansson

Av stämman vald revisor


.....
Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Annorlunda org.nr. 782600-2177

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Annorlunda 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Annorlunda 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisionsssed i Sverige alltid 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 revisionsssed 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 17/4 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

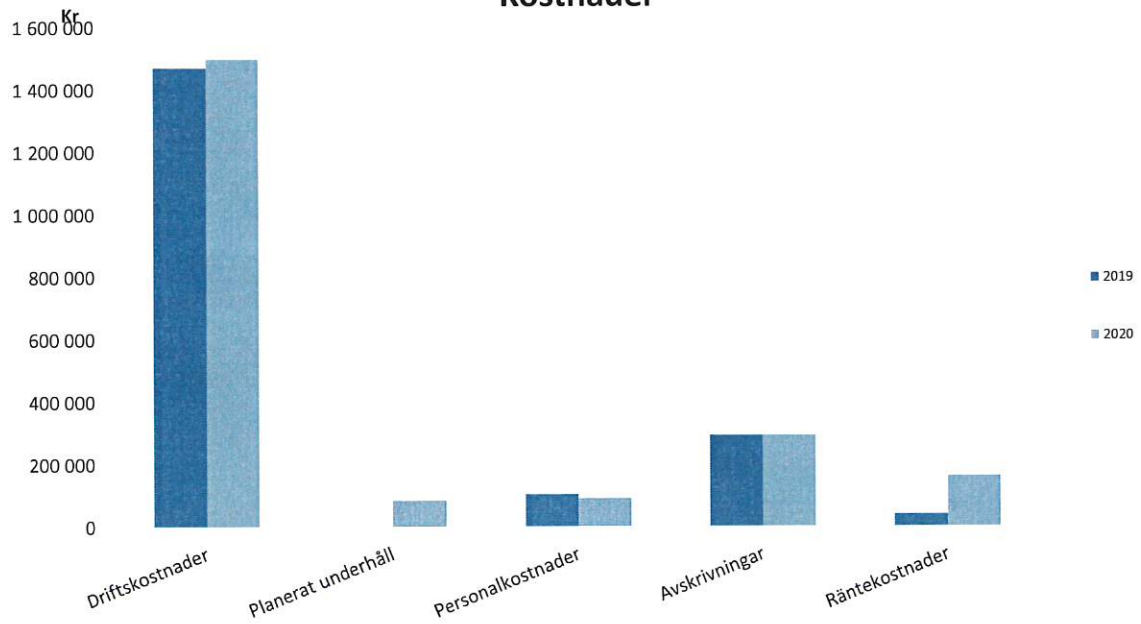


Av föreningen vald revisor

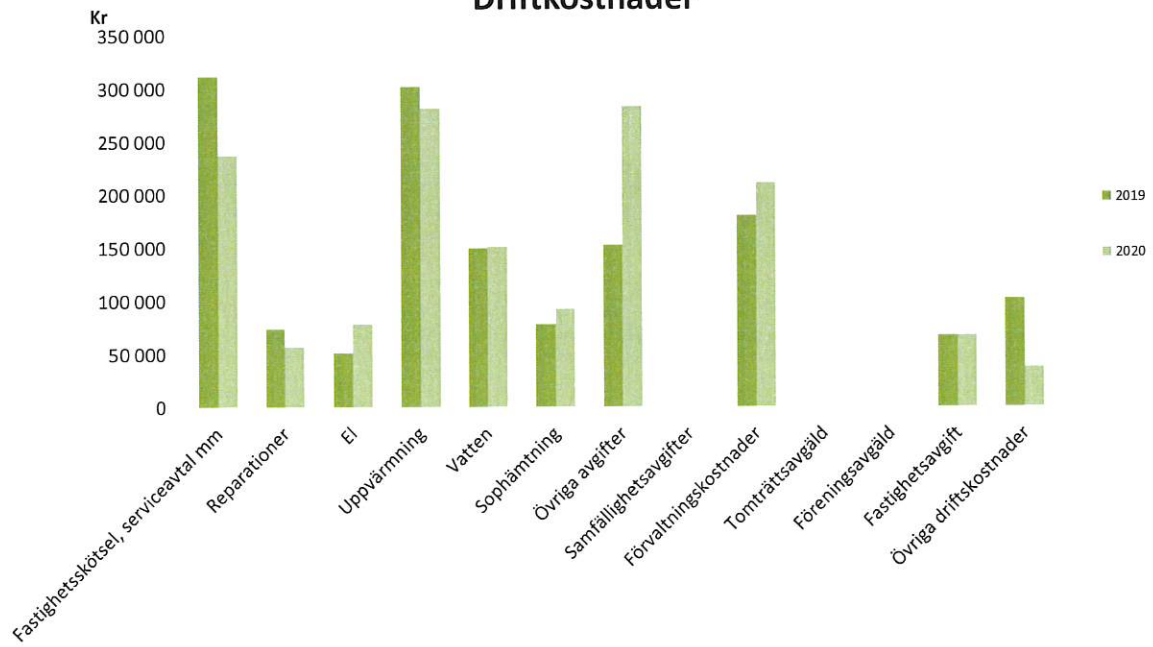


HSB Brf Annorlunda i Borlänge

Kostnader



Driftskostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Annorlunda i Borlänge



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 395 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 4264 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 5%	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 131 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 809 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i 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.