



## **HSB Bostadsrättsförening Åsen i Borlänge**



Org.nr. 782600-2953

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 fastigheterna Lisselhagen 2, Tångringen 2 samt Tångringen 3. På fastigheten har under åren 1959-60 uppförts 4 hus med adress Industrigatan 21-31, Industrigatan 18-24 samt Engelbrektsgränd 11-13 och innehåller 125 lägenheter med bostadsrätter samt 79 bilplatser och 32 garage.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m<sup>2</sup>)</u>
1 rum och kök	17	734,5
2 rum och kök	90	5 238,0
3 rum och kök	18	1 237,5
	125	7 210,0
Lokaler	9	278

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

Fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB Mälardalarna. Föreningen har även avtal med HSB Mälardalarna om förvaltning.

Styrelsen har utfört den stadgeenliga besiktningen under 2020. Underhållsplanen är uppdaterad i juni 2015. Föreningen planerar att uppdatera underhållsplanen under 2021.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 juli 2007 med 3 %. År 2018 sänktes årsavgiften med 8 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat höjning av årsavgiften med 3 % från 1 januari 2021. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 594 kr/m<sup>2</sup> för 2021. I avgiften ingår värme, vatten, bredband samt kabel-TV. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel. Avgiften för garage höjdes med 365 kr/år från 1 januari 2021.

### Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 148 (fg år 149). 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 10 (fg år 19) lägenhetsöverlåtelser skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2020. I stämman deltog 17 medlemmar och 1 övrig.

### Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Christer Östlund	ordförande	2021
Mikael Bond	vice ordförande	2022
Sabina Danielsson	sekreterare	2021
Sebastian Danielsson	ledamot	2021
Tobias Andersson	ledamot	2021
Sari Woupio	ledamot	2022
Hanna Hastegård	utsedd av HSB Mälardalarna tom feb 2021	
Diana Ärleborn	utsedd av HSB Mälardalarna fr o m mars 2021	

Styrelsen har under året hållit 11 (fg år 13) sammanträden.

#### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Christer Östlund, Sari Woupio, Mikael Bond och Diana Ärleborn, två i förening.

#### **Revisorer**

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

#### **Valberedning**

Valberedning har varit Emil Södergren.

#### **Vicevärd**

Föreningen har ingen vicevärd

#### **Studie- och fritidsansvarig**

Styrelsen har ingen vald studieorganisatör.

#### **Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Christer Östlund med Sabina Danielsson som suppleant.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### ***Årets underhåll/investeringar***

Byte garageportar

Utrustning gym

El till garage, gym samt ytterbelysning

Installation av blandningsventil på varmvattnet vidvärmepumparna

Lagning av sprickor i sockel på huskropp

Stambyte i 24 lägenheter

##### ***Planerat underhåll/investeringar***

Fortsatt stambyte i kök

##### ***Historik, underhåll (årtal och åtgärd)***

1997	Fasadisolering.
1998-1999	Balkonginglasning med väggisolering.
1999-2000	Byte av fönster.
2001	Byte av lägenhetsdörrar och bredbandsinstallation.
2003	Upprustning av tvättstugor.
2005	Stamreovering med rörinfordring avloppssystem.
2008-2009	Övergång till femledarsystem el.
2011	OVK-besiktning.
2012	Byte av grotvättmaskiner.
2013	Byte av 6 fintvättmaskiner och 4 kondensstorktumlare
2015	Byte av ny ventilation
2017	Bergvärme och termostater på element
2018	Nytt passagesystem
2019	Låssystem
2019	Montage av kanalfläkt
2019	Installation av stolparmatur
2019	Stamspolning
2019	Golvård trapphus
2019	Montage av stängsel
2019	Installation av bredband

cc

### Flerårsöversikt

Beräknat på bostadsyta samt lokalyta

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	4 768	4 787	4 756	5 120	5 295
Resultat efter finansiella poster, tkr	280	-364	963	1 277	1 894
Avgiftsnivå kr/kvm	577	577	577	627	660
Yttre fond kr/kvm	1 032	1 045	1 126	1 109	1 072
Lån kr/kvm	611	630	649	668	687
Soliditet %	79	79	79	77	75
Likviditet i %	252	338	347	444	327
Genomsnittlig skuldränta i %	1,32	1,28	1,27	1,29	1,39

### Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	507 150	7 828 932	14 445 495	-363 553
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-363 553	363 553
Avgår avsättning till yttre fond enl.underhållsplan		377 000	-377 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond		-477 654	477 654	
Årets resultat				279 523
Belopp vid årets slut	507 150	7 728 279	14 182 596	279 523

### Resultatdisposition

*Till föreningsstämmans förfogande står följande medel*

Balanserat resultat	14 182 596
Årets resultat	279 523

**Summa till stämmans förfogande 14 462 120**

*Styrelsen föreslår följande disposition*

**Balanseras i ny räkning 14 462 120**

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

cc

**HSB Brf Åsen i Borlänge**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 767 921	4 787 344
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	12 971	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 780 892</b>	<b>4 787 344</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 032 621	-3 397 534
Planerat underhåll	Not 5	-477 654	-871 997
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-150 709	-102 316
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-781 026	-721 710
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 442 010</b>	<b>-5 093 557</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>338 881</b>	<b>-306 213</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 091	4 046
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-61 449	-61 386
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-59 358</b>	<b>-57 340</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>279 523</b>	<b>-363 553</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-377 000	-272 000
Disposition underhållsfond		477 654	871 997
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		100 654	599 997
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>380 177</b>	<b>236 444</b>

cc

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

Byggnader	Not 10	24 139 100	22 831 831
Mark	Not 11	492 000	492 000
Markanläggningar	Not 12	0	0
Inventarier	Not 13	48 905	0
		<u>24 680 005</u>	<u>23 323 831</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 24 680 505 23 324 331

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	0	403
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 934 350	1 593 252
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	26 117	37 247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>111 409</u>	<u>86 294</u>
		<u>4 071 876</u>	<u>1 717 196</u>

Kortfristiga placeringar Not 17 0 3 500 000

Summa omsättningstillgångar 4 071 876 5 217 196

**Summa tillgångar****28 752 381 28 541 527**

cc

**HSB Brf Åsen i Borlänge**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 18	
Insatser	507 150	507 150
Underhållsfond	7 728 279	7 828 932
	<u>8 235 429</u>	<u>8 336 082</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	14 182 596	14 445 495
Årets resultat	279 523	-363 553
	<u>14 462 119</u>	<u>14 081 942</u>
Summa eget kapital	<u>22 697 548</u>	<u>22 418 024</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
	<u>3 450 000</u>	<u>1 028 792</u>
	3 450 000	1 028 792
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20	
Leverantörsskulder	1 128 792	3 690 612
Aktuell skatteskuld	139 820	236 317
Fond för inre underhåll	70 093	39 821
Övriga kortfristiga skulder	377 054	355 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	
	67 145	25 709
	Not 22	
	<u>821 929</u>	<u>746 738</u>
	2 604 833	5 094 710
Summa skulder	<u>6 054 833</u>	<u>6 123 502</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>28 752 381</u></b>	<b><u>28 541 527</u></b>

OC

**HSB Brf Åsen i Borlänge**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	279 523	-363 553
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	728 826	721 710
Utrangering	52 200	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 060 549</u>	<u>358 157</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 582	-39 369
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	71 943	148 995
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 118 910</u>	<u>467 783</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 079 665	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-57 535	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 137 200</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-140 612	-140 612
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-140 612</u>	<u>-140 612</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 158 902</b>	<b>327 171</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 093 252</b>	<b>4 766 081</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 934 350</b>	<b>5 093 252</b>

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





## HSB Brf Åsen 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 1,9 %

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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 3 285 382 kr.

##### **Övrigt**

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

cc

**HSB Brf Åsen i Borlänge**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 157 940	4 157 940
Hyror	364 101	348 716
Övriga avgifter	234 678	269 771
Övriga intäkter	44 202	43 917
Bruttoomsättning	<u>4 800 921</u>	<u>4 820 344</u>
 Avsatt till inre fond	 -33 000	 -33 000
	<b>4 767 921</b>	<b>4 787 344</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	<u>12 971</u>	<u>0</u>
	<b>12 971</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	522 603	626 531
Reparationer	129 812	223 607
El	601 917	654 927
Uppvärmning	178 049	244 376
Vatten	277 534	252 734
Sophämtning	210 648	195 040
Övriga avgifter inklusive bredband 2020	363 333	210 722
Förvaltningskostnader	494 044	467 145
Fastighetsavgift	188 960	185 285
Övriga driftskostnader inklusive bredband 2019	<u>65 721</u>	<u>337 168</u>
	<b>3 032 621</b>	<b>3 397 534</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll gemensamma utrymmen	332 447	533 438
Underhåll installationer	61 932	247 013
Underhåll huskropp utvändigt	83 275	0
Underhåll enligt plan	<u>0</u>	<u>91 546</u>
	<b>477 654</b>	<b>871 997</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	91 950	70 213
Övriga arvoden	21 125	2 000
Revisorsarvode	7 000	5 000
Sociala kostnader	<u>30 634</u>	<u>23 867</u>
	<b>150 709</b>	<b>101 080</b>
<b>Övriga</b>		
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>0</u>	<u>200</u>
	<b>0</b>	<b>200</b>
	<b>150 709</b>	<b>101 280</b>
 Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	720 196	721 710
Utrangering	52 200	0
Inventarier	<u>8 630</u>	<u>0</u>
	<b>781 026</b>	<b>721 710</b>

**HSB Brf Åsen i Borlänge**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	2 091	4 044
Ränteintäkter skattekonto	0	2
	<b>2 091</b>	<b>4 046</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	61 328	61 386
Övriga finansiella kostnader	121	0
	<b>61 449</b>	<b>61 386</b>

cc

**HSB Brf Åsen i Borlänge**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	37 183 889	37 183 889
Årets nyanskaffning	2 079 665	0
Årets utträngning	-73 100	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>39 190 454</u>	<u>37 183 889</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 352 058	-13 630 348
Årets restvärdesavskrivning	20 900	0
Årets avskrivningar	-720 196	-721 710
Utgående avskrivningar	<u>-15 051 354</u>	<u>-14 352 058</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>24 139 100</b>	<b>22 831 831</b>
Taxeringsvärde för Lisselhagen 2, Tångringen 2 och Tångringen 3 i Borlänge. Värdeår 1960.		
Byggnad - bostäder hyreshus	45 461 000	45 461 000
Mark - bostäder hyreshus	14 455 000	14 455 000
Taxeringsvärde totalt	<u>59 916 000</u>	<u>59 916 000</u>
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	492 000	492 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>492 000</u>	<u>492 000</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>492 000</b>	<b>492 000</b>
<b>Not 12 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 500 000	2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 500 000</u>	<u>2 500 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 500 000	-2 500 000
Utgående avskrivningar	<u>-2 500 000</u>	<u>-2 500 000</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Inventarier</b>		
Årets investeringar	57 535	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>57 535</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar	-8 630	0
Utgående avskrivningar	<u>-8 630</u>	<u>0</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>48 905</b>	<b>0</b>
<b>Not 14 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

cc

**HSB Brf Åsen i Borlänge**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>			
<b>Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	403			
	<b>0</b>	<b>403</b>			
<b>Not 16 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	26 117	26 117			
Övriga fordringar	0	11 130			
	<b>26 117</b>	<b>37 247</b>			
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	0	3 500 000			
<b>Not 18 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	507 150	7 828 932	14 445 495	-363 553	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-363 553	363 553	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-477 654	477 654		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		377 000	-377 000		
Årets resultat				279 523	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>507 150</b>	<b>7 728 279</b>	<b>14 182 596</b>	<b>279 523</b>	
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	53337	1,29%	2024-06-01	3 550 000	100 000
Stadshypotek AB	945545	1,52%	2021-10-30	1 028 792	40 612
				4 578 792	140 612
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>3 450 000</b>	
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					3 875 732
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				18 287 000	18 287 000
<i>varav frigjorda</i>					
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>18 287 000</b>	<b>18 287 000</b>
<b>Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				140 612	140 612
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				988 180	3 550 000
				<b>1 128 792</b>	<b>3 690 612</b>
<b>Not 21 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				27 769	0
Källskatt				26 512	0
Övriga kortfristiga skulder				12 864	0
				<b>67 145</b>	<b>0</b>
<b>Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				497 686	460 583
Upplupna räntekostnader				1 260	1 309
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				322 983	310 556
				<b>821 929</b>	<b>772 448</b>

ec



**HSB Brf Åsen i Borlänge**

**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Borlänge, 2021-08-05

Christer Östlund

Diana Arleborn

Tobias Andersson

Mikael Bond

Sabina Danielsson

Sari Wuopio

Sebastian Danielsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-17

Ingalill Jansson

Av stämman vald revisor

Christina Cederlöf

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Åsen i Borlänge, org.nr. 782600-2953

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åsen 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

cc

- 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 Åsen 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 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 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, viktiga 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 17/5 2021



**Christina Cederlöf**

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



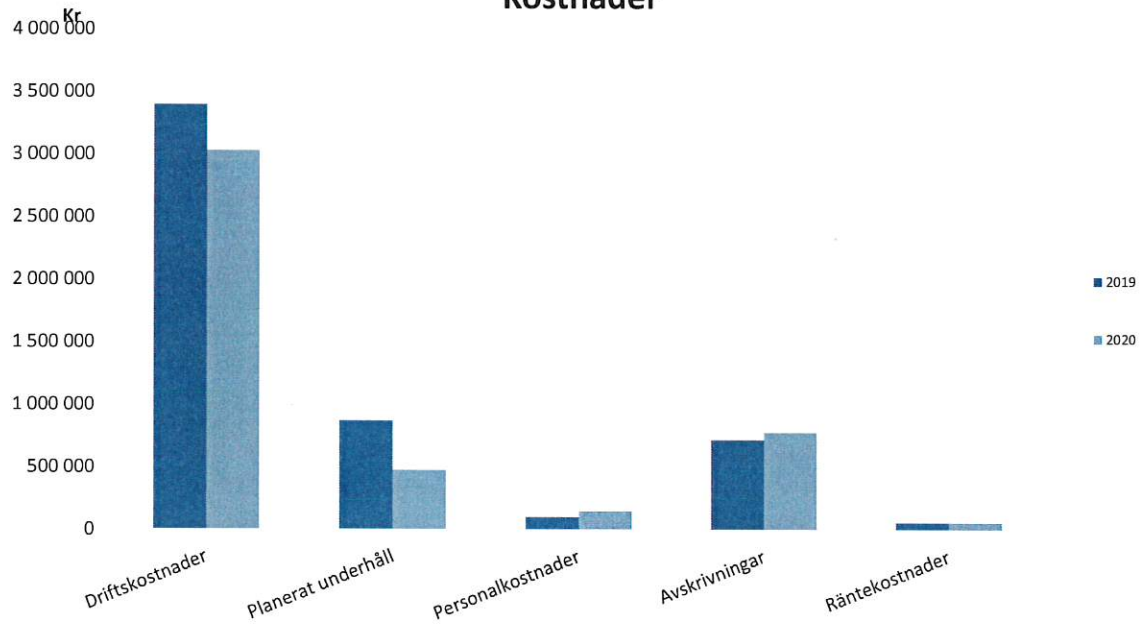
Av föreningen vald revisor



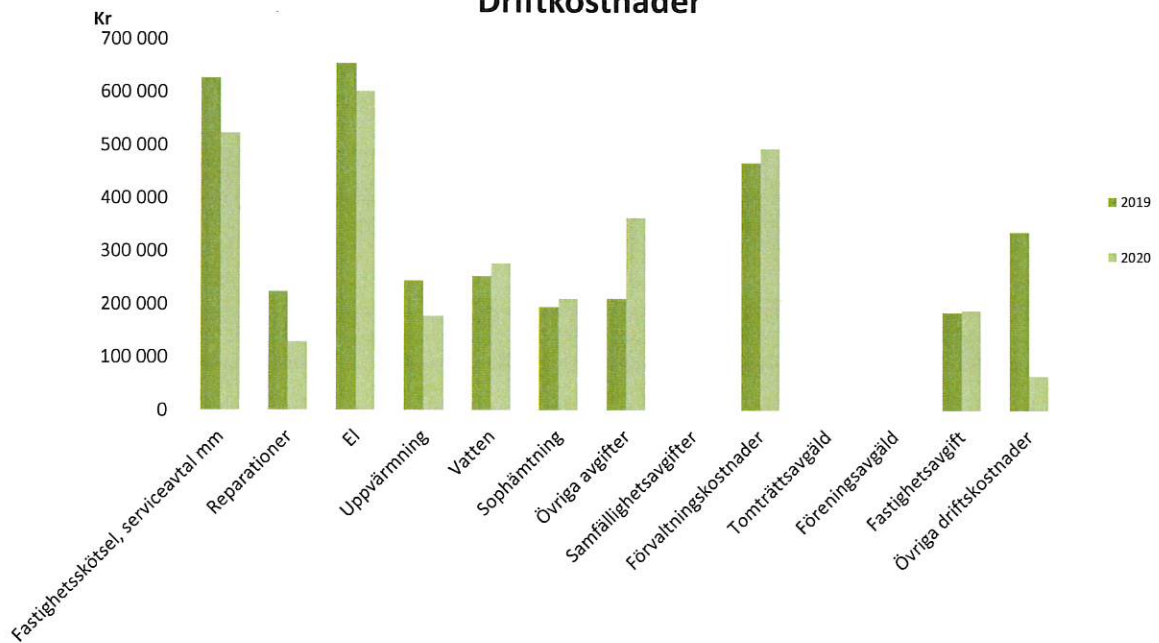


## HSB Brf Äsen i Borlänge

### Kostnader



### Driftkostnader







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Åsen i Borlänge



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÅRDEN/SKALA
	Sparande 205 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 611 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet  1%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad  141 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 577 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.