



HSB Bostadsrättsförening Birgit i Borlänge



Org.nr. 716412-9483

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 Olof 2. På fastigheten har under åren 1980-1981 uppförts 19 hus med adress Olles väg 2-16 samt Sköttmors väg 1-21 och innehåller 127 lägenheter med bostadsrätter samt 98 bilplatser och 65 garage.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
2 rum och kök	17	1 139,0
3 rum och kök	64	5 273,3
4 rum och kök	41	4 048,2
<u>5 rum och kök</u>	<u>5</u>	<u>574,0</u>
Totalt bostäder	127	11 034,5

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

Fastighetsskötseln vad gäller gräsytor och buskar har besörjts av HSB Mälardalarna. Ekonomisk förvaltning har utförts av HSB Mälardalarna.

Snöröjningen har besörjts av den egna föreningen.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen under maj-och juni 2020 och hittade inga påtagliga anmärkningar.

Underhållsplanen uppdaterades i oktober 2020.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2013 med 2 %.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 665 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV samt bredband. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel själv.

Medlemsantal

Under året har 10 (14) lägenhetsöverlåtelse skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 160 (160). 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. Även HSB Mälardalarna är medlem i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2020. Stämman genomfördes via poströstning, 32 (35) medlemmar deltog.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:	Tom stämman
Nils-Olov Johansson	ordförande 2021
Birgitta Nilsson	sekreterare 2021
Malin Gustafsson	ledamot 2021
Berit Thunholm	ledamot 2022
Conny Ekengren	ledamot 2021
Eric Dahlström	ledamot 2021
Alexander Pairovan	ledamot, avgått 2021-01-01

Eie Landquist utsedd av HSB Mälardalarna

de

Styrelsen har under året hållit 10 (12) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Nils-Olov Johansson och Birgitta Nilsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lars-Ove Börjesson med Susanne Wänn som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Bo Bergkvist och Stefan Axelsson, Bo Bergkvist som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit ingen.

Studie- och fritidsansvarig

Ingen studieansvarig vald under året.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Nils-Olov Johansson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har investerat i nya tak på hus nr 7 och 11

Årets underhåll

Målning balkonger och undertak Olles väg 4 och 8.

Byte av staket vid fotbollsplan.

Nytt passersystem kontor, tvättstugor, träningslokal samt kvarterslokal.

Radonmätning.

Diverse träarbeten garage 8.

Historik, underhåll

År

2001-2008

2002

2008

2009

2010

2011

2012

2013

2014

Åtgärd

Takomläggning vissa hus

Byte av fjärrvärmeväxlare

Nya fjärrvärmerör, gård 3. Radonsanering, hus 5 och 8

Asfaltering gård 3 samt parkering gård 3. Asfaltering gård 2

Ventilationskontroll. Radonsanering hus 1 och 2. Renovering garagetak

Radonmätning samtliga lägenheter på bottenvåningen

Radonsanering hus 2 och 19. Renoverat två garagetak och tak över

undercentralen. Ny dränering hus 15

Nya fönster i samtliga 17 takkupor

Byte av 129 ytterdörrar med tillhörande lås. Radonsanering hus 7 och 13

Renovering förrådsk 14A, 14C och 12A

Byte av fjärrvärme kulvert hus 9, 5, 7 och 3H

Renovering två garagetak. Nytt yttertak hus 3 med nya stuprör och stuprännor. Radonsanering hus 6 och 9

Radonsanering hus 11 och 17. Byte av tvättmaskiner i båda tvättstugorna (6 tvättmaskiner och 2 torktumlare).

Två nya fläktar (motorer) i undercentralen



- 2015 Byte och reparation av fjärrvärmeanläggning. Radonsanering hus 4
Byte tak 14 A. Rengöring av mossor på tak hus 8,16, 10, 12 och 14.
Stamspolning. Byte av fasad vissa förråd.
Stosar på tak. Målning och kittning av fönster. Mossa på tak
Stuprännor och stuprör ses över respektive fastigheter.
Egenkontroll. Statuskontroll. OVK
Radonsanering hus 15. Garageportar. Låssystem. Kontroll av
värmekulvertar hus 15, 17, 19 och 21
- 2016 Byte stödmur övre parkering. Renovering av Garagelänga. Viss
asfaltering. Staketbyten. Insättning av radonpumpar hus 14/12. Byte av
motorer till takfläktar. Målning och kittning av fönster halva
husbeståndet. Iordningställt gym i gamla solarier
- 2017 Målning och kittning av fönster halva husbeståndet. Byte ADSL ventiler
till kallvatten, varmvatten och fjärrvärme. Reparation fasad gavlar.
Statuskontroll. Ombyggnad av fd Karusellen till bostadsrätter.
Genomgång av yttre underhåll balkonger.
- 2018 Byte tak 8A-8H. Byte av stolpbelysning till LED-belysning. Byte tak
övre tvättstugan. Renovering fasad huskroppar.
- 2019 Kulvertbyte. Injustering av värmesystemet. Byte av ett tak hus nr 10.
Statuskontroll. Energideklaration. Genomgång balkonger. Översyn
snörasskydd. Allmänt underhåll. Byte av staket. Byte sand lekparken.

Planerat underhåll

OVK

Målning balkongräcke och undertak Olles väg 2 och 6.

Byte träpanel och målning dörrar garage nr 7.

Eventuellt 1-2 takbyten.

Gårdsbyggnad träpanel och dörrar.

ac

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	7 978	7 955	7 955	7 945	7 901
Resultat efter finansiella poster, tkr	496	2 017	1 390	1 549	1 614
Avgiftsnivå kr/kvm	665	665	665	665	665
Yttre fond kr/kvm	484	519	421	377	342
Lån kr/kvm	2 522	2 579	2 337	2 387	2 437
Soliditet %	47	46	43	41	36
Likviditet i %	559	368	377	430	275
Genomsnittlig skuldränta i %	1,31	1,47	1,59	1,80	1,96

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 095 000	2 443 100	5 723 686	11 066 886	2 016 896
2019 års vinstdisp enligt stämmobeslut				2 016 896	-2 016 896
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			913 000	-913 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-1 301 291	1 301 291	
Årets resultat					496 321
Belopp vid årets slut	4 095 000	2 443 100	5 335 395	13 472 073	496 321

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	13 472 073
Årets resultat	496 321
Summa till stämmans förfogande	13 968 394

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	13 968 394
--------------------------------	-------------------

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

DC

**HSB Brf Birgit i Borlänge**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 977 854	7 955 109
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	28 694	230 000
Summa rörelseintäkter		8 006 548	8 185 109
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 167 175	-4 158 532
Planerat underhåll	Not 5	-1 301 291	-432 646
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-187 682	-206 928
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 579 897	-1 042 904
Summa rörelsekostnader		-7 236 045	-5 841 010
Rörelseresultat		770 503	2 344 099
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	95 166	95 435
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-369 348	-422 638
Summa finansiella poster		-274 182	-327 203
Årets resultat		496 321	2 016 896
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-913 000	-1 392 000
Disposition underhållsfond		1 301 291	432 646
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		388 291	-959 354
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		884 612	1 057 542

OC

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

Byggnader	Not 10	42 573 605	38 606 815
Mark	Not 11	853 058	853 058
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	3 905 772
		<u>43 426 663</u>	<u>43 365 645</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	783	4 500 783
		<u>783</u>	<u>4 500 783</u>

Summa anläggningstillgångar 43 427 446 47 866 428

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		5 485 091	5 564 850
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 288	106 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		698 230	600 933
		<u>6 185 609</u>	<u>6 272 570</u>

Kortfristiga placeringar 5 500 000 1 000 000

Kassa och bank 17 039 12 239

Summa omsättningstillgångar 11 702 648 7 284 809

Summa tillgångar

55 130 093 **55 151 237**


**HSB Brf Birgit i Borlänge**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	4 095 000	4 095 000
Upplåtelseavgifter	2 443 100	2 443 100
Underhållsfond	5 335 395	5 723 686
	<u>11 873 495</u>	<u>12 261 786</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	13 472 073	11 066 886
Årets resultat	496 321	2 016 896
	<u>13 968 394</u>	<u>13 083 782</u>
Summa eget kapital	<u>25 841 889</u>	<u>25 345 568</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 <u>21 926 972</u>	<u>6 681 554</u>
	21 926 972	6 681 554
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 5 901 371	21 780 237
Leverantörsskulder	202 877	390 916
Aktuell skatteskuld	10 479	12 353
Fond för inre underhåll	26 436	26 436
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 47 212	37 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>1 172 857</u>	<u>876 764</u>
	7 361 232	23 124 115
Summa skulder	<u>29 288 204</u>	<u>29 805 669</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>55 130 093</u>	<u>55 151 237</u>

OC

**HSB Brf Birgit i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	496 321	2 016 896
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 029 489	1 042 904
Restvärdesavskrivning	550 408	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 076 218	3 059 800
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	7 203	4 414 610
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	115 983	-472 597
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 199 404	7 001 813
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 640 915	-3 905 772
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 640 915	-3 905 772
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-633 448	-633 448
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-633 448	-633 448
Årets kassaflöde	-74 959	2 462 593
Likvida medel vid årets början	11 077 089	8 614 496
Likvida medel vid årets slut	11 002 130	11 077 089

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



HSB Brf Birgit 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 %

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 44 442 393 kr. (44 442 393 kr)

Övrigt

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

ac

**HSB Brf Birgit i Borlänge**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 327 740	7 327 740
Hyor	369 050	365 340
Övriga avgifter	245 580	245 569
Övriga intäkter	57 054	42 480
Bruttoomsättning	<u>7 999 424</u>	<u>7 981 129</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-6 480	-6 480
Hyresbortfall	-15 090	-19 540
	7 977 854	7 955 109
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	28 694	0
Såld lastmaskin	0	230 000
	28 694	230 000
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	515 864	685 557
Reparationer	573 775 X	410 158
El	169 997	207 358
Uppvärmning	1 079 912	1 021 810
Vatten	370 282	383 984
Sophämtning	233 964	216 844
Övriga avgifter	496 828	454 773
Förvaltningskostnader	461 512	491 927
Fastighetsavgift	168 850	168 850
Övriga driftskostnader	96 192	117 271
	4 167 175	4 158 532
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll bostader	2 696	72 886
Underhåll gemensamma utrymmen	11 866	0
Underhåll installationer	253 149	0
Underhåll huskropp utvändigt	117 150	126 639
Underhåll markytor	797 447	190 486
Underhåll enligt plan	26 814	42 635
Underhåll garage och p-platser	92 169	0
	1 301 291	432 646

ac

**HSB Brf Birgit i Borlänge**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 6	Personalkostnader och arvoden	
	Förtroendevalda	
Styrelsearvode	139 783	129 081
Övriga arvoden	8 000	33 430
Revisorsarvode	6 000	5 000
Löner och andra ersättningar	0	51
Sociala kostnader	33 899	39 367
	187 682	206 928
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	1 029 489	1 042 904
Restvärdesavskrivning	550 408	0
	1 579 897	1 042 904
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter	95 089	95 435
Övriga finansiella intäkter	77	0
	95 166	95 435
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	369 288	421 731
Övriga finansiella kostnader	60	907
	369 348	422 638

OC

**HSB Brf Birgit i Borlänge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	58 223 951	58 223 951
Årets nyanskaffning	1 640 915	0
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	3 905 772	0
Årets utrangering	-702 603	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>63 068 035</u>	<u>58 223 951</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 617 136	-18 574 233
Årets utrangering	702 603	0
Årets restvärdesavskrivning	-550 408	0
Årets avskrivningar	-1 029 489	-1 042 904
Utgående avskrivningar	<u>-20 494 430</u>	<u>-19 617 136</u>
Bokfört värde	42 573 605	38 606 815
Taxeringsvärde för Olof 2 i Borlänge. Värdeår 1980.		
Byggnad - bostäder hyreshus	41 000 000	41 000 000
Byggnad - lokaler	595 000	595 000
	<u>41 595 000</u>	<u>41 595 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	9 600 000	9 600 000
Mark - lokaler	1 110 000	1 110 000
	<u>10 710 000</u>	<u>10 710 000</u>
Taxeringsvärde totalt	52 305 000	52 305 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	853 058	853 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>853 058</u>	<u>853 058</u>
Bokfört värde	853 058	853 058
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	3 905 772	
Årets investeringar	0	3 905 772
Omklassificeringar	-3 905 772	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>3 905 772</u>
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Kapitalplacering i HSB Mälardalarna		4 500 000
Medlemsinsatser Swedbank, OKQ8	283	283
	<u>783</u>	<u>4 500 783</u>
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 288	106 788
	<u>2 288</u>	<u>106 788</u>
Not 15 Kortfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	5 500 000	1 000 000
Not 16 Kassa och bank		
Bankkonto	1 202	1 202
Handkassa	15 837	11 037
	<u>17 039</u>	<u>12 239</u>

OC

**HSB Brf Birgit i Borlänge**

Noter				2020-12-31	2019-12-31
Not 17 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 443 100	4 095 000	5 723 686	11 066 886	2 016 896
Omföring av årets resultat enligt årstämma				2 016 896	-2 016 896
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 301 291	1 301 291	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			913 000	-913 000	
Årets resultat					496 321
Belopp vid årets slut	2 443 100	4 095 000	5 335 395	13 472 073	496 321
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	64184	1,05%	2023-07-30	9 189 368	225 504
Stadshypotek AB	70008	1,00%	2022-09-01	6 581 554	100 000
Stadshypotek AB	8051	1,15%	2021-02-01	5 475 867	207 944
Stadshypotek AB	933558	1,52%	2022-09-01	6 581 554	100 000
				27 828 343	633 448
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				21 926 972	
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					24 661 103
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				42 777 000	42 777 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				42 777 000	42 777 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				633 448	633 448
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				5 267 923	21 146 789
				5 901 371	21 780 237
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				21 242	15 720
Källskatt				25 970	20 937
Övriga kortfristiga skulder				0	752
				47 212	37 409
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				655 866	624 156
Upplupna räntekostnader				27 290	31 306
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				489 701	221 302
				1 172 857	876 764

cc



HSB Brf Birgit i Borlänge

Noter

2020-12-31

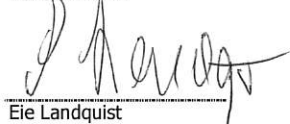
2019-12-31

Borlänge, 2021-05-24


Berit Tunholm


Birgitta Nilsson


Conny Ekengren


Eie Landquist


Eric Dahlström


Malin Gustafsson


Nils-Olov Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-31



Lars-Ove Börjesson
Av stämman vald revisor



Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Birgit i Borlänge, org.nr. 716412-9483

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Birgit 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans 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 Birgit 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 31,5 2021



Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



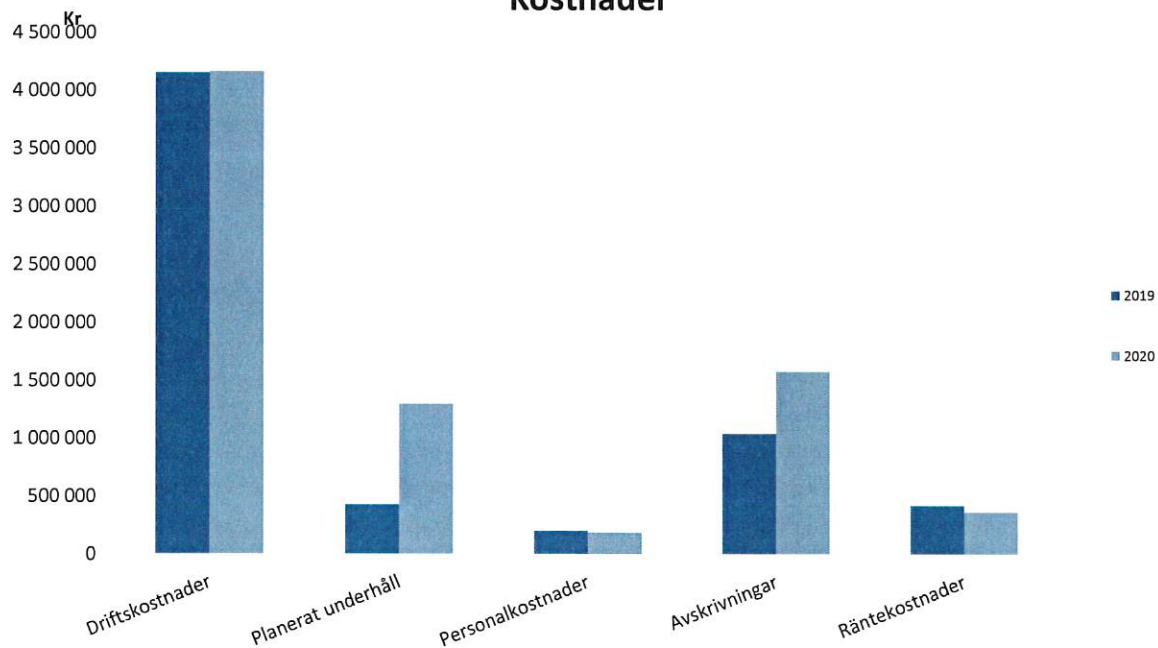
Lars-Ove Börjesson
Av föreningen vald revisor



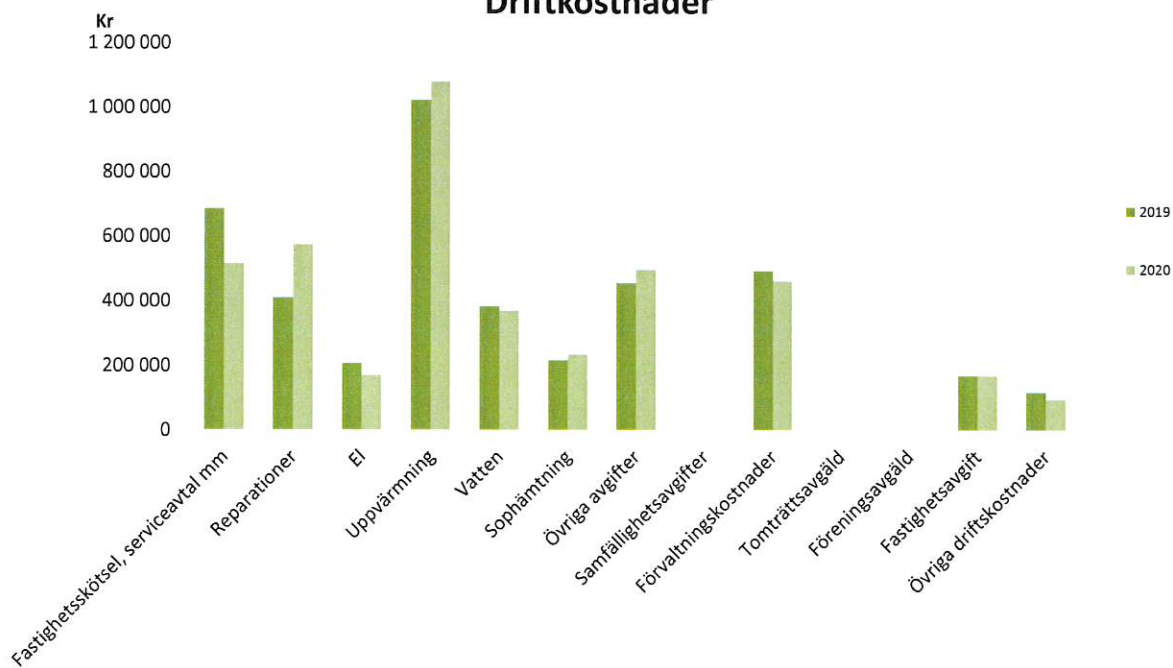
Org Nr: 716412-9483

HSB Brf Birgit i Borlänge

Kostnader



Driftskostnader












BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Birgit i Borlänge



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 306 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 2522 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 4%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 147 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 665 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 resultat-dispositionen 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.