

HSB Bostadsrättsförening Dagny i Borlänge



Org.nr. 782600-0577

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 Dagny 6. På fastigheten har under 1964 uppförts 2 hus med adress Vasagatan 12-14 och innehåller 190 lägenheter med bostadsrätter, 1 lokal med bostadsrätt, 1 lokal med hyresrätter samt 80 bilplatser och 74 garage.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	50	1 614
2 rum och kök	52	3 000
3 rum och kök	72	5 218
4 rum och kök	16	1 400
Totalt bostäder	190	11 232
Lokaler	2	127,5

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. Städningen har besörjts av HSB Mälardalarna.

Styrelsen utförde den stadgeenliga besiktningen den 21 september 2020.

Uppdaterad underhållsplan saknas, underhållsplanen är upprättad 2014 och uppdaterad i år 2016.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2004 med 8 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade avgifter 2021. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 497 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten samt kabel- TV och bredband. Dock betalar bostadsrättnnehavaren sin hushållsel själv.

Medlemsantal

Under året har 19 (26) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 234 (234). 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 18 maj 2020. I stämman deltog 16 (33) medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 21 oktober 2020, för att besluta om ombildande av två lokaler och upplåta ny bostadsrättslägenhet.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

		Till stämman:
Roger Johansson	ordförande	2021
Anna-Kajsa Lindström	ledamot	2021
Yngve Rönnstedt	ledamot	2022
Leif Sundström	ledamot	2021
Evelina Larsson	sekreterare	2022
Maria Bergkvist	utsedd av HSB Mälardalarna	

Suppleant

cc

Årets underhåll 2020

Samkvämsrum källare 12 C
Solceller, båda husen. Solcellsbidrag inkommer 2021
Vattenrening i element

Planerat underhåll

Relining dagvatten hus 12
Byte av injusteringsventiler i källaren hus 14
Översyn utemiljö

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	6 341	6 322	6 084	5 972	6 121
Resultat efter finansiella poster tkr	354	1 343	548	1 655	1 535
Avgiftsnivå kr/kvm	497	497	497	497	497
Yttre fond kr/kvm	469	531	479	542	511
Lån kr/kvm	819	580	313	328	343
Soliditet %	69%	75%	79%	80%	78%
Likviditet i %	308%	230%	208%	279%	147%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,39%	1,38%	1,06%	1,18%	1,68%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	911 965	6 050 876	15 350 325	1 343 119
Omföring av årets resultat enl årsstämma			1 343 119	-1 343 119
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-1 152 205	1 152 205	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		450 000	-450 000	
Årets resultat				354 025
Belopp vid årets slut	911 965	5 348 671	17 395 649	354 025


RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	16 693 444
Disponerat ur UH-fonden	1 152 205
Avsatt till UH-fonden	- 450 000
Årets resultat	<u>354 025</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	17 749 674

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	17 749 674
-------------------------	------------

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 056 230 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Dagny i Borlänge**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 341 122	6 322 179
Summa rörelseintäkter		6 341 122	6 322 179
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 527 095	-3 850 446
Planerat underhåll	Not 4	-1 152 205	-265 333
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-163 244	-165 458
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 033 118	-634 584
Summa rörelsekostnader		-5 875 662	-4 915 821
Rörelseresultat		465 460	1 406 358
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	0	9 077
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-111 435	-72 316
Summa finansiella poster		-111 435	-63 239
Årets resultat		354 025	1 343 119
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-450 000	-450 000
Disposition underhållsfond		1 152 205	265 332
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		702 205	-184 668
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 056 230	1 158 451

bc

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

Byggnader	Not 9	26 545 142	25 365 225
Mark	Not 10	1 056 450	1 056 450
Markanläggningar	Not 11	1 269 243	1 332 245
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	0
		<u>28 870 835</u>	<u>27 753 920</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	542	542
		<u>542</u>	<u>542</u>

Summa anläggningstillgångar 28 871 377 27 754 462

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	37 841	5 350
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		5 901 327	3 598 111
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	1 772	41 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>205 947</u>	<u>352 944</u>
		<u>6 146 887</u>	<u>3 997 703</u>

Summa omsättningstillgångar 6 146 887 3 997 703

Summa tillgångar

35 018 264 **31 752 165** *ec*

**HSB Brf Dagny i Borlänge**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	911 965	911 965
Underhållsfond	5 348 671	6 050 876
	<u>6 260 636</u>	<u>6 962 841</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	17 395 649	15 350 325
Årets resultat	354 025	1 343 119
	<u>17 749 674</u>	<u>16 693 444</u>
Summa eget kapital	<u>24 010 310</u>	<u>23 656 285</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
	<u>6 483 230</u>	<u>4 015 894</u>
	6 483 230	4 015 894
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
Leverantörsskulder	2 843 750	2 593 062
Aktuell skatteskuld	514 772	244 116
Fond för inre underhåll	61 012	54 442
Övriga kortfristiga skulder	335 805	351 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
	Not 20	
	<u>61 396</u>	<u>64 075</u>
	<u>707 989</u>	<u>773 217</u>
	4 524 724	4 079 986
Summa skulder	<u>11 007 954</u>	<u>8 095 880</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>35 018 264</u>	<u>31 752 165</u>

**HSB Brf Dagny i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	354 025	1 343 119
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 033 118	634 584
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 387 143</u>	<u>1 977 703</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	154 032	-107 880
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	194 050	-681 639
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 735 225</u>	<u>1 188 184</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 150 033	-4 972 156
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 150 033</u>	<u>-4 972 156</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 718 024	2 778 024
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>2 718 024</u>	<u>2 778 024</u>
Årets kassaflöde	2 303 216	-1 005 948
Likvida medel vid årets början	3 598 111	4 604 058
Likvida medel vid årets slut	5 901 327	3 598 111

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



HSB Brf Dagny i Borlänge

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,1 %

Markanläggningar 3,3-5 %

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. *cc*

**HSB Brf Dagny i Borlänge**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 629 700	5 629 700
Hyror	521 816	520 041
Övriga avgifter	16 458	28 250
Övriga intäkter	219 722	161 402
Bruttoomsättning	<u>6 387 696</u>	<u>6 339 393</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-18	0
Hyesbortfall	<u>-46 556</u>	<u>-17 214</u>
	6 341 122	6 322 179
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	643 798	722 265
Reparationer	163 731	221 796
El	362 237	406 030
Uppvärmning	318 697	368 610
Vatten	393 464	376 943
Sophämtning	209 792	193 431
Övriga avgifter	269 440	513 459
Förvaltningskostnader	527 671	602 270
Fastighetsavgift	239 586	268 040
Övriga driftskostnader	398 678	177 603
	<u>3 527 095</u>	<u>3 850 446</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll bostäder	22 141	0
Underhåll gemensamma utrymmen	274 956	78 801
Underhåll installationer	4 875	24 849
Underhåll huskropp utvändigt	0	22 141
Underhåll enligt plan	850 233	139 542
	<u>1 152 205</u>	<u>265 333</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	131 725	143 688
Övriga arvoden	1 000	1 563
Revisorsarvode	10 000	0
Löner och andra ersättningar	0	163
Sociala kostnader	20 519	20 045
	<u>163 244</u>	<u>165 458</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	970 116	571 582
Markanläggningar	63 002	63 002
	<u>1 033 118</u>	<u>634 584</u>
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	0	9 077
	<u>0</u>	<u>9 077</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	110 624	72 091
Övriga finansiella kostnader	811	225
	<u>111 435</u>	<u>72 316</u>

OC

**HSB Brf Dagny i Borlänge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	43 754 868	36 104 868
Årets nyanskaffning	2 150 033	4 972 156
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	2 677 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>45 904 901</u>	<u>43 754 868</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 389 643	-17 818 061
Årets avskrivningar	-970 116	-571 582
Utgående avskrivningar	<u>-19 359 759</u>	<u>-18 389 643</u>
Bokfört värde	26 545 142	25 365 225
Taxeringsvärde för Dagny i Borlänge, Dagny 6. Värdeår 1964.		
Byggnad - bostäder hyreshus	68 000 000	68 000 000
Byggnad - lokaler	404 000	404 000
	<u>68 404 000</u>	<u>68 404 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	21 400 000	21 400 000
Mark - lokaler	237 000	237 000
	<u>21 637 000</u>	<u>21 637 000</u>
Taxeringsvärde totalt	90 041 000	90 041 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 056 450	1 056 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 056 450</u>	<u>1 056 450</u>
Bokfört värde	1 056 450	1 056 450
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 583 414	1 583 414
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 583 414</u>	<u>1 583 414</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-251 169	-188 167
Årets avskrivningar	-63 002	-63 002
Utgående avskrivningar	<u>-314 171</u>	<u>-251 169</u>
Bokfört värde	1 269 243	1 332 245
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	2 677 844
Omklassificeringar	0	-2 677 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	<u>542</u>	<u>542</u>

**HSB Brf Dagny i Borlänge**

Noter			2020-12-31	2019-12-31	
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			37 841	5 350	
			37 841	5 350	
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto			1 772	41 298	
			1 772	41 298	
Not 16 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	911 965	6 050 876	15 350 325	1 343 119
Omföring av årets resultat enligt årstämma				1 343 119	-1 343 119
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 152 205	1 152 205	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			450 000	-450 000	
Årets resultat					354 025
Belopp vid årets slut	0	911 965	5 348 671	17 395 649	354 025
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	53338	1,00%	2022-06-01	781 086	57 856
Stadshypotek AB	933503	1,45%	2021-09-01	1 105 894	94 120
Swedbank	2858531987	0,96%	2021-02-28	1 560 000	40 000
Swedbank	2951496898	1,46%	2026-04-24	2 910 000	60 000
Swedbank	2952486260	1,25%	2028-04-25	2 970 000	60 000
				9 326 980	311 976
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 483 230	
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					7 767 100
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				14 906 700	14 906 700
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				14 906 700	14 906 700
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				311 976	251 976
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 531 774	2 341 086
				2 843 750	2 593 062
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				19 656	18 827
Källskatt				41 740	45 248
Mervärdesskatt				0	0
Övriga kortfristiga skulder				0	0
				61 396	64 075
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				509 007	523 482
Upplupna räntekostnader				13 686	9 078
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				185 296	240 657
				707 989	773 217

ec



HSB Brf Dagny i Borlänge

Noter

2020-12-31

2019-12-31

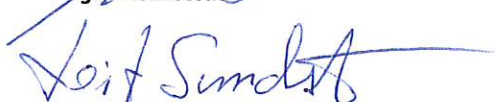
Borlänge, 2021-04-22

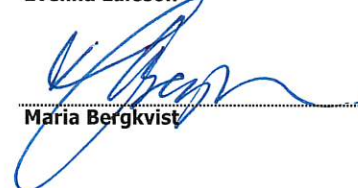

Anna-Kajsa Lindström


Yngve Rönnestedt


Evelina Larsson


Roger Johansson


Leif Sundström


Maria Bergkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-27



Ulla Vinteus
Av stämman vald revisor



Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Dagny i Borlänge, org.nr. 782600-0577

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dagny 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 revisionsord 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 revisionsord 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 revisionsord 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 revisionsord 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 Dagny 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse 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 27/14 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

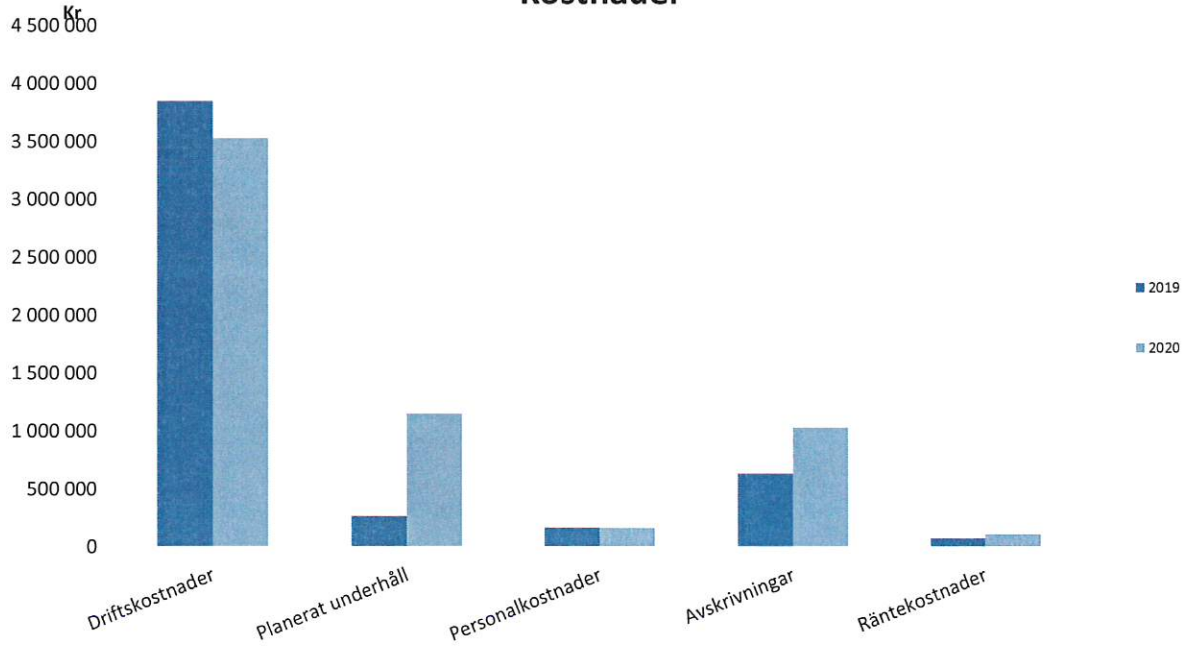


Av föreningen vald revisor

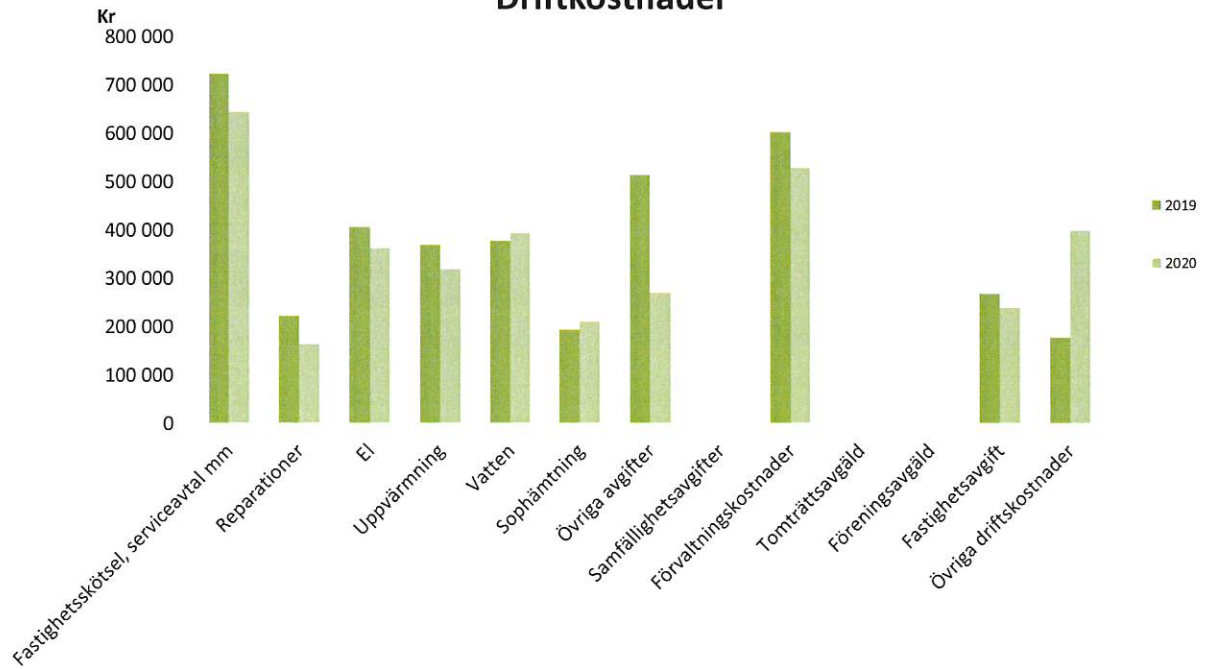


HSB Brf Dagny i Borlänge

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Dagny i Borlänge



222

KR/KVM

SPARANDE



817

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



94

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



497

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 222 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 817 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 94 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 497 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.