



HSB Bostadsrättsförening Gudröd i Borlänge



Org.nr. 716412-7248

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 8. På fastigheten har under 1975 uppförts 1 hus med adress Vasagatan 10 A-C och innehåller 88 lägenheter med bostadsrätter samt 48 bilplatser och 44 garage.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
1 rum och kök	9	191,0
2 rum och kök	31	1 718,0
3 rum och kök	48	3 822,5
	88	5 731,5

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

Fastighetsskötseln, städningen samt den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Energideklaration genomfördes under 2020.

Den stadgeenliga besiktningen utfördes i maj 2020.

Underhållsplanen på 15 år är upprättad 2015 av styrelsen och reviderad 2020

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 1996 med 1,5 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 538 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten, kabel- TV samt bredband 250/100. Dock betalar bostadsrättnnehavaren sin hushållsel själv.

Medlemsantal

Under året har 19 (12) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 112 (106). 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. Även HSB MälarDalarna är medlem i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 Maj 2020 genom poströstning. I stämman deltog 25 (38) medlemmar. Extra stämma hölls den 27 augusti 2020 gällande beslut av motioner.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:	Tom stämman
Leif Häagg	ordförande 2021
Ingegerd Lundgren	Vice ordförande 2022
Tommy Turpeinen	sekreterare 2022
Britt Olsson	ledamot 2021
Maria Jöhnemark	ledamot 2021
Camilla Nilsson	utsedd av HSB MälarDalarna

Styrelsen har under året hållit 12 (12) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Leif Häagg, Ingegerd Lundgren, Tommy Turpeinen och Britt Olsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Henrik Navjord med Jan-Erik Fernqvist som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Ingrid Hemmingsson och Lilian Sandin, med Ingrid Hemmingsson som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit styrelsen.

Studie- och fritidsansvarig

Gun-Britt Jaxgård har varit studieansvarig.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Leif Häagg och Ingegerd Lundgren. .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historik, underhåll

År	Åtgärd
2000	Omläggning av yttertaket
2001	Installation bredband
2003	Renovering av hissarna, byte expansionskärl
2005	Inglasning av balkonger
2009	Renovering av trapphusen
2011	Renovering av pergolan med nytt tak och utbyte av väggarna. Ombyggnad av f d piskrummet till samlingslokal och styrelserum.
2012	Ny värmväxlare
2013	Ombyggnad del av cykelrum till Gymlokal Ommålning av golv och väggar i samtliga cykelrum
2014	Ombyggnad f.d. verkstad till övernattingsrum Bredda infarten till fastigheten, omläggning asfaltytor, samt komplettering med marksten. Byte av tvättmaskiner och torktumlare Ny sopstation typ Molok underjordsbehållare
2016	Byte av 3 st frånluftsfläktar inkl. styr o reglersystem.
2017	Nytt låssystem till entréer och övriga allmänna utrymmen. Uppsättning av droppvarnare i samtliga lägenheters diskbänkskåp. Projektering har påbörjats för fönster och fasad byte. Renovering hobbyrum Utbyte kameraövervakning garage, ny belysning garage o parkering
2018	Utbyggnad av kameraövervakning i garage Nya motorvärmarruttag på alla parkeringar mot Jussi Björlings väg Nya belysningsarmaturer (LED) alla entréer samt målning av entrétaken Byte fönster
2019	Inläggning av värmebalk garageuppfarter Fasadbyte med 50 mm tilläggsisolering Solceller på fasaden, gavel och framsida. Nytt staket och ny grind mellan huset och kyrkan Nya ytskikt och ny el-dragning på balkonger Golvutjämning matkällare

Årets underhåll 2020

Balkongplåtar utsida
Igångsättning av solcellsanläggning
Installation av smart VVC
ce

Planerat underhåll

Takbyte om cirka 15 år
OVK 2021

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	3 494	3 358	3 280	3 245	3 281
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 245	-625	-428	3 855	786
Avgiftsnivå kr/kvm	538	538	538	538	538
Yttre fond kr/kvm	1 483	1 732	1 638	1 732	1 692
Lån kr/kvm	1 017	864	0	0	0
Soliditet %	71%	73%	92%	91%	93%
Likviditet i %	104%	77%	322%	634%	464%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,27%	1,43%	0%	0%	0%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	572 800	9 925 834	8 550 267	-624 504
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-624 504	624 504
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-1 604 392	1 604 392	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		180 000	-180 000	
Årets resultat				-1 245 142
Belopp vid årets slut	572 800	8 501 442	9 350 155	-1 245 142

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	7 925 763
Disponerat ur UH-fonden	1 604 392
Avsatt till UH-fonden	- 180 000
Årets resultat	- 1 245 142
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	8 105 013

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	8 105 013
-------------------------	-----------

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 179 250 kr,
se resultaträkningen.

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



HSB Brf Gudröd i Borlänge

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 494 200	3 358 257
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	443 705	831 808
Summa rörelseintäkter		3 937 905	4 190 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 617 024	-3 401 474
Planerat underhåll	Not 5	-1 604 392	-511 252
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-333 070	-341 498
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-560 043	-524 564
Summa rörelsekostnader		-5 114 528	-4 778 789
Rörelseresultat		-1 176 623	-588 725
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-68 519	-35 779
Summa finansiella poster		-68 519	-35 779
Årets resultat		-1 245 142	-624 504
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-180 000	-200 000
Disposition underhållsfond		1 604 392	511 252
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		1 424 392	311 252
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		179 250	-313 252

cc

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

Byggnader	Not 9	20 963 467	21 770 354
Mark	Not 10	604 419	604 419
Markanläggningar	Not 11	1 188 471	1 236 652
Inventarier	Not 12	77 100	102 800
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	0
		<u>22 833 457</u>	<u>23 714 225</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar 22 833 957 23 714 725

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		911 335	512 533
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	338 833	31 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>83 327</u>	<u>919 396</u>
		<u>1 333 495</u>	<u>1 463 676</u>

Summa omsättningstillgångar 1 333 495 1 463 676

Summa tillgångar**24 167 452 25 178 401**

cc


**HSB Brf Gudröd i Borlänge**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	572 800	572 800
Underhållsfond	8 501 442	9 925 834
	<u>9 074 242</u>	<u>10 498 634</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 350 155	8 550 267
Årets resultat	-1 245 142	-624 504
	<u>8 105 012</u>	<u>7 925 763</u>
Summa eget kapital	<u>17 179 254</u>	<u>18 424 397</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
	<u>4 750 000</u>	<u>4 850 000</u>
	4 750 000	4 850 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
Leverantörsskulder	1 081 250	100 000
Aktuell skatteskuld	154 161	210 166
Fond för inre underhåll	15 865	32 313
Övriga kortfristiga skulder	556 386	593 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
	Not 20	
	<u>40 858</u>	<u>7 849</u>
	<u>389 678</u>	<u>960 477</u>
	2 238 198	1 904 004
Summa skulder	<u>6 988 198</u>	<u>6 754 004</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>24 167 452</u>	<u>25 178 401</u>

RC

**HSB Brf Gudröd i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 245 142	-624 504
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	560 043	524 564
Kassaflöde från löpande verksamhet	-685 099	-99 939
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	528 983	-857 194
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-647 057	193 641
Kassaflöde från löpande verksamhet	-803 173	-763 492
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	320 725	-8 761 870
Kassaflöde från investeringsverksamhet	320 725	-8 761 870
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	881 250	4 950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	881 250	4 950 000
Årets kassaflöde	398 802	-4 575 362
Likvida medel vid årets början	512 533	5 088 396
Likvida medel vid årets slut	911 335	513 033

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



HSB Brf Gudröd 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 1,8 %

Markanläggningar 3,3%

Inventarier 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 2.563.246 kr

Övrigt

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

**HSB Brf Gudröd i Borlänge**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 082 296	3 082 296
Hyror	314 696	315 347
Övriga avgifter	7 516	12 238
Övriga intäkter	169 989	17 228
Bruttoomsättning	<u>3 574 497</u>	<u>3 427 109</u>
Hysesbortfall	-23 300	-11 855
Avsatt till inre fond	<u>-56 997</u>	<u>-56 997</u>
	3 494 200	3 358 257
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar Dalarnas försäkringsbolag	<u>443 705</u>	<u>831 808</u>
	443 705	831 808
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	510 616	489 789
Reparationer	481 925	1 349 341
El	73 513	120 698
Uppvärmning	380 623	434 728
Vatten	187 920	161 000
Sophämtning	109 648	105 929
Övriga avgifter	353 746	287 981
Förvaltningskostnader	248 800	233 469
Fastighetsavgift	111 556	149 650
Övriga driftskostnader	<u>158 677</u>	<u>68 889</u>
	2 617 024	3 401 474
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	83 894	29 323
Underhåll installtationer	0	19 288
Underhåll markytor	68 867	290
Underhåll enligt plan	<u>1 451 631</u>	<u>462 351</u>
	1 604 392	511 252
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	95 125	92 200
Övriga arvoden	184 850	193 863
Revisorsarvode	5 000	0
Löner och andra ersättningar	5 122	2 571
Sociala kostnader	<u>42 972</u>	<u>52 865</u>
	333 070	341 498
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	486 162	299 554
Restvärdesavskrivning	0	151 129
Markanläggningar	48 181	48 181
Inventarier	<u>25 700</u>	<u>25 700</u>
	560 043	524 564
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	68 204	35 435
Övriga finansiella kostnader	<u>315</u>	<u>344</u>
	68 519	35 779

cc



HSB Brf Gudröd i Borlänge

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	27 461 534	18 681 711
Årets nyanskaffning avser 2019	-320 725	8 761 870
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	721 990
Årets utrangering	0	-704 037
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 140 809	27 461 534
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 691 180	-5 944 534
Årets utrangering	0	536 062
Årets avskrivningar	-486 162	-282 708
Utgående avskrivningar	-6 177 342	-5 691 180
Bokfört värde	20 963 467	21 770 354
Taxeringsvärde för brf Gudröd i Borlänge, Dagny 8. Värdeår 1975.		
Byggnad - bostäder hyreshus	36 000 000	36 000 000
Byggnad - lokaler	745 000	745 000
	36 745 000	36 745 000
Mark - bostäder hyreshus	11 400 000	11 400 000
	11 400 000	11 400 000
Taxeringsvärde totalt	48 145 000	48 145 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	604 419	604 419
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	604 419	604 419
Bokfört värde	604 419	604 419
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 445 436	1 445 436
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 445 436	1 445 436
Ingående ackumulerade avskrivningar	-208 784	-160 603
Årets avskrivningar	-48 181	-48 181
Utgående avskrivningar	-256 965	-208 784
Bokfört värde	1 188 471	1 236 652
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	257 000	257 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 000	257 000
Ingående avskrivningar	-154 200	-128 500
Årets avskrivningar	-25 700	-25 700
Utgående avskrivningar	-179 900	-154 200
Bokfört värde	77 100	102 800
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	0	721 990
Omklassificeringar		-721 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

PC

**HSB Brf Gudröd i Borlänge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	13 108	31 747
Övriga fordringar	325 725	0
	338 833	31 747

Not 16 Eget kapital	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	572 800	9 925 834	8 550 267	-624 504
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-624 504	624 504
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-1 604 392	1 604 392	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			180 000	-180 000	
Årets resultat					-1 245 142
Belopp vid årets slut	0	572 800	8 501 442	9 350 155	-1 245 142

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2951553425	1,18%	2024-05-24	4 850 000	100 000
Swedbank	2952256226	0,90%	2020-01-28	981 250	25 000
				5 831 250	125 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 750 000**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 5 206 250

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	10 891 000	10 891 000
varav frigjorda	3 646 000	3 646 000
Summa ställda säkerheter	7 245 000	7 245 000

Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	125 000	100 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	956 250	0
	1 081 250	100 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	13 917	1 357
Källskatt	22 258	3 990
Mervärdesskatt	1 805	0
Övriga kortfristiga skulder	2 878	2 502
	40 858	7 849

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	283 120	265 912
Upplupna räntekostnader	6 824	5 517
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99 734	689 048
	389 678	960 477



HSB Brf Gudröd i Borlänge

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Borlänge, 2021-11-20



Britt Olsson


Leif Hägg

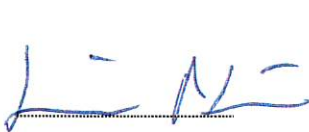

Maria Jöhnemark


Ingegerd Lundgren


Tommy Turpeinen


Camilla Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-04


Henrik Navjord
Av stämman vald revisor


Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gudröd i Borlänge, org.nr. 716412-7248

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gudröd 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 revisionsssed 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gudröd 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

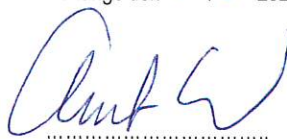
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings skyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed 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 4 15 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

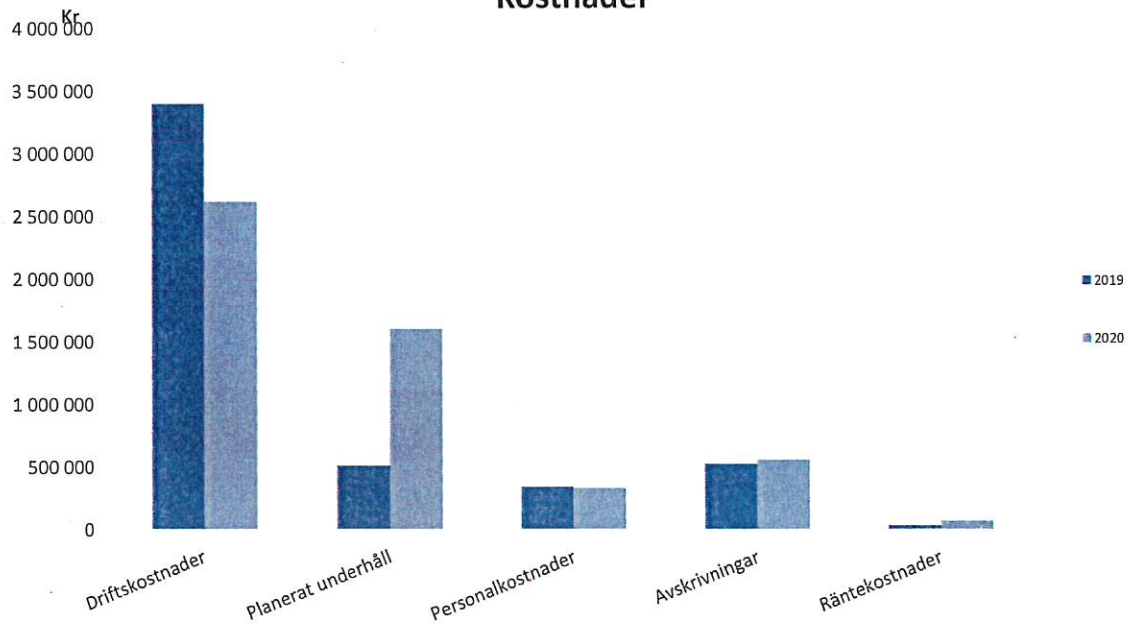


Av föreningen vald revisor

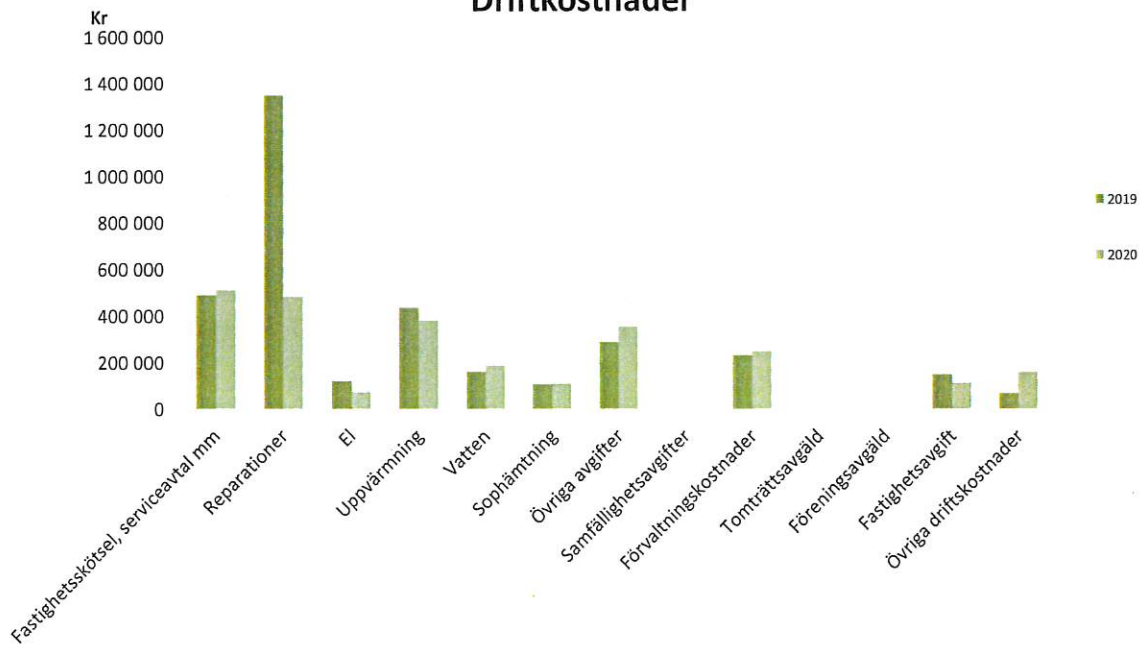


HSB Brf Gudröd i Borlänge

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Gudröd i Borlänge



160
KR/KVM
SPARANDE



1017
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2%
RÄNTEKÄNSLIGHET



112
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



538
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 160 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 1017 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 112 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 538 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.