



HSB Bostadsrättsförening Sims i Borlänge



Org.nr. 716456-9662

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 en 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 Sims 12. På fastigheten har under 1990 uppförts 2 hus med adress Bygatan 20 samt Häradsvägen 17 och innehåller 80 lägenheter med bostadsrätter samt 48 bilplatser och 27 garage.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
2 rum och kök	32	2 064,5
3 rum och kök	33	2 715,0
4 rum och kök	15	1 489,0
	80	6 268,5

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

Fastighetsskötseln har besörjts av Riksbyggen.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen i augusti 2019.

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

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 juli 2009 med 3 %.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter för 2021.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 785 kr/m².

Medlemsantal

Under året har 6 (10) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 113 (108). 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 15 juni 2020. I stämman deltog 22 (42) medlemmar, varav 20 (36) röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning: Till stämman

Christina Höök	ordförande	2021
Arne Andersson	vice ordförande	2021
Berit Sander	sekreterare	2021
Eric Granath	ledamot	2022
Vasilie Manea	ledamot	2022

Kenneth Östlin utsedd av HSB MälarDalarna

Karin Lundberg suppleant 2021

Styrelsen har under året hållit 11 (11) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Christina Höök, Arne Andersson, Berit Sander och Eric Granath, två i förening. 

Revisorer

Revisorer har varit Gunnel Bångman med Dennis Lans som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Leif Sundell och Lena Larsson med Leif Sundell som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärdsuppgifterna har utförts av styrelsen.

Studie- och fritidsansvarig

Studieansvarig har varit Eric Granath.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Christina Höök med Arne Andersson som suppleant.

Väsentliga händelser under året

Historik, underhåll

År	Åtgärd
2011	Rörelsevakt i garagen. Installation av en tvättmaskin. Installerat nytt låssystem med taggar. Ventilationsrensning samt justering av in- och utflöde. Ny ventilation i tvättstugan.
2012	Byte av samtliga motorvärmare
2013	Byte av köksfläktar, Bygatan 20 A-D Automatiska dörröppnare på samtliga portar.
2014	Byte av köksfläktar, Häradsvägen 17 A-D Montering av dropplåtar på balkonger Statuskontroll Stamspolning Digitalt portsystem Renoverat gästrum Byte ventil, vattenavstängning i ca 20 lgh:er Byte värmepump
2015	OVK Byte tvättmaskin Byte mattor i 7 hissar Målning gårdshus Ny gummimatta lekpark
2016	Renovering kök i gårdslokal Mattbyte trapphus Ny belysning garage
2017	Statuskontroll Målning fasad Bygatan 20
2019	Målning av fasad Häradsvägen 17 Plåtar på gårdshuset

Årets underhåll 2020

Byte av två torktumlare
Ersatt häcken med plank

cc

Planerat underhåll

Byte två garageportar
OVK

Aktiviteter under året

Sims dag vår och höst

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	5 298	5 367	5 372	5 372	5 382
Resultat efter finansiella poster tkr	1 000	-460	998	1 382	716
Avgiftsnivå kr/kvm	785	785	785	785	785
Yttre fond kr/kvm	318	302	432	344	244
Lån kr/kvm	4 837	4 969	4 457	4 375	4 462
Soliditet %	34 %	32%	33%	32%	29%
Likviditet i %	366%	323%	304%	325%	227%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,29%	1,29%	1,32%	1,43%	1,47%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 616 967	1 893 630	5 403 819	-460 335
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-460 335	460 335
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-147 013	147 013	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		245 000	-245 000	
Årets resultat				999 880
Belopp vid årets slut	8 616 967	1 991 617	4 845 497	999 880

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	4 943 484
Disponerat ur UH-fonden	147 013
Avsatt till UH-fonden	- 245 000
Årets resultat	<u>999 880</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	5 845 376

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 5 845 376

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 901 893 kr,
se resultaträkningen.

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

cc

**HSB Brf Sims i Borlänge**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 298 119	5 367 204
Summa rörelseintäkter		5 298 119	5 367 204
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 447 418	-2 806 198
Planerat underhåll	Not 4	-147 013	-1 486 900
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-175 578	-149 606
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 153 842	-1 005 834
Summa rörelsekostnader		-3 923 851	-5 448 538
Rörelseresultat		1 374 268	-81 334
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	20 916	26 600
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-395 305	-405 601
Summa finansiella poster		-374 389	-379 001
Årets resultat		999 880	-460 335
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-245 000	-300 000
Disposition underhållsfond		147 013	1 486 900
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-97 987	1 186 900
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		901 893	726 565

cc

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

Byggnader	Not 9	36 984 488	38 116 932
Mark	Not 10	3 400 000	3 400 000
Markanläggningar	Not 11	431 732	0
Inventarier	Not 12	13 195	29 128
		<u>40 829 415</u>	<u>41 546 060</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar		<u>40 829 915</u>	<u>41 546 560</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		5 444 672	3 171 251
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	8 728	19 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		166 456	313 330
		<u>5 619 856</u>	<u>3 503 900</u>

Kortfristiga placeringar	Not 15	1 400 000	2 600 000
--------------------------	--------	-----------	-----------

Kassa och bank	Not 16	16 475	15 462
----------------	--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar		<u>7 036 331</u>	<u>6 119 362</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**47 866 247****47 665 922**

cc

**HSB Brf Sims i Borlänge****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 17

Bundet eget kapital

Insatser

8 616 967

8 616 967

Underhållsfond

1 991 617

1 893 630

10 608 584

10 510 597*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 845 497

5 403 819

Årets resultat

999 880

-460 335

5 845 376

4 943 484

Summa eget kapital

16 453 960

15 454 080**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 18

12 791 000

30 319 675

12 791 000

30 319 675*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 19

17 528 675

828 300

Leverantörsskulder

282 961

213 393

Aktuell skatteskuld

15 139

78 913

Fond för inre underhåll

39 061

39 061

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

86 551

82 174

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

668 900

650 326

18 621 287

1 892 167

Summa skulder

31 412 287

32 211 842**Summa eget kapital och skulder**

47 866 247

47 665 922

cc

**HSB Brf Sims i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	999 880	-460 335
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 153 842	997 566
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 153 722	537 231
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	157 465	1 179 777
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	28 745	-61 385
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 339 931	1 655 623
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-877 000
Investeringar i markanläggningar	-437 197	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-437 197	-877 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-828 300	-621 225
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-828 300	-621 225
Årets kassaflöde	1 074 434	157 398
Likvida medel vid årets början	5 786 713	5 629 316
Likvida medel vid årets slut	6 861 147	5 786 714

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

cc

**HSB Brf Sims 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 1,4 %

Markanläggningar 5%

Inventarier 20 %

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 23.003.078 kr

Övrigt

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

**HSB Brf Sims i Borlänge**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 919 628	4 919 628
	Hyrer	178 740	179 740
	Övriga avgifter	183 900	256 649
	Övriga intäkter	27 106	24 657
	Bruttoomsättning	5 309 374	5 380 674
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-985	0
	Hyresbortfall	-10 270	-13 470
		5 298 119	5 367 204
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	400 364	586 013
	Reparationer	295 847	243 648
	El	316 423	408 755
	Uppvärmning	348 545	366 100
	Vatten	172 236	165 871
	Sophämtning	157 079	168 194
	Övriga avgifter	362 397	260 762
	Förvaltningskostnader	256 382	251 773
	Fastighetsavgift	63 164	193 720
	Övriga driftskostnader	74 980	161 362
		2 447 418	2 806 198
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	147 013	1 486 900
		147 013	1 486 900
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	128 917	110 500
	Vicevärdsarvode	9 000	9 000
	Övriga arvoden	7 000	7 292
	Revisorsarvode	4 000	0
	Sociala kostnader	26 661	22 814
		175 578	149 606
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	1 132 444	989 900
	Markanläggningar	5 465	0
	Inventarier	15 933	15 934
		1 153 842	1 005 834
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	20 851	26 600
	Övriga finansiella intäkter	65	0
		20 916	26 600
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	395 156	405 601
	Övriga finansiella kostnader	149	0
		395 305	405 601

**HSB Brf Sims i Borlänge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	76 024 750	75 147 750
Årets nyanskaffning	0	877 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 024 750	76 024 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-37 907 818	-36 926 187
Korr tidigare år	-59 531	8 269
Årets avskrivningar	-1 072 913	-989 900
Utgående avskrivningar	-39 040 262	-37 907 818
Bokfört värde	36 984 488	38 116 932
Taxeringsvärde för Brf Sims i Borlänge, Sims 12. Värdeår 1990.		
Byggnad - bostäder hyreshus	46 000 000	46 000 000
Byggnad - lokaler	391 000	391 000
	46 391 000	46 391 000
Mark - bostäder hyreshus	12 800 000	12 800 000
Mark - lokaler	1 341 000	1 341 000
	14 141 000	14 141 000
Taxeringsvärde totalt	60 532 000	60 532 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	3 400 000	3 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 400 000	3 400 000
Bokfört värde	3 400 000	3 400 000
Not 11 Markanläggningar		
Årets investeringar	437 197	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	437 197	0
Årets avskrivningar	-5 465	0
Utgående avskrivningar	-5 465	0
Bokfört värde	431 732	0
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	79 667	79 667
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 667	79 667
Ingående avskrivningar	-50 539	-34 605
Årets avskrivningar	-15 933	-15 934
Utgående avskrivningar	-66 472	-50 539
Bokfört värde	13 195	29 128
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

ce



HSB Brf Sims i Borlänge

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	8 728	19 319			
		8 728	19 319			
Not 15	Kortfristiga placeringar					
	HSB Mälardalarna, specialinlåning.	1 400 000	2 600 000			
Not 16	Kassa och bank					
	Bankkonto	9 144	4 057			
	Handkassa	7 331	11 406			
		16 475	15 462			
Not 17	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	8 616 967	1 893 630	5 403 819	-460 335
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				-460 335	460 335
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-147 013	147 013	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			245 000	-245 000	
	Årets resultat					999 880
	Belopp vid årets slut	0	8 616 967	1 991 617	4 845 497	999 880
Not 18	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	896754	1,68%	2023-01-30	13 031 000	240 000
	Stadshypotek AB	896755	0,91%	2021-01-30	13 022 000	240 000
	Stadshypotek AB	959081	1,24%	2021-12-30	4 266 675	348 300
					30 319 675	828 300
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 791 000	
	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					26 178 175
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				68 199 000	68 199 000
	<i>varav frigjorda</i>				19 977 000	19 977 000
	Summa ställda säkerheter				48 222 000	48 222 000
Not 19	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				828 300	828 300
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				16 700 375	0
					17 528 675	828 300
Not 20	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				25 828	26 656
	Källskatt				43 474	41 618
	Övriga kortfristiga skulder				17 249	13 900
					86 551	82 174
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				473 935	441 008
	Upplupna räntekostnader				65 055	66 811
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				129 910	142 507
					668 900	650 326

ce



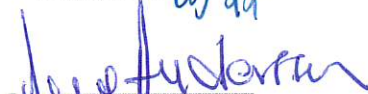
HSB Brf Sims i Borlänge

Noter

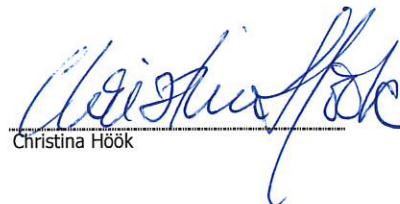
2020-12-31

2019-12-31

Borlänge, 2021-05-28


Arne Andersson


Berit Sander

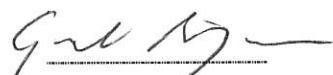

Christina Höök


Eric Granath


Kenneth Östlin


Vasile Manea

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-28


Gunnel Bångman
Av stämman vald revisor


Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Sims i Borlänge, org.nr. 716456-9662

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 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 Sims i Borlänge för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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 28/5 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

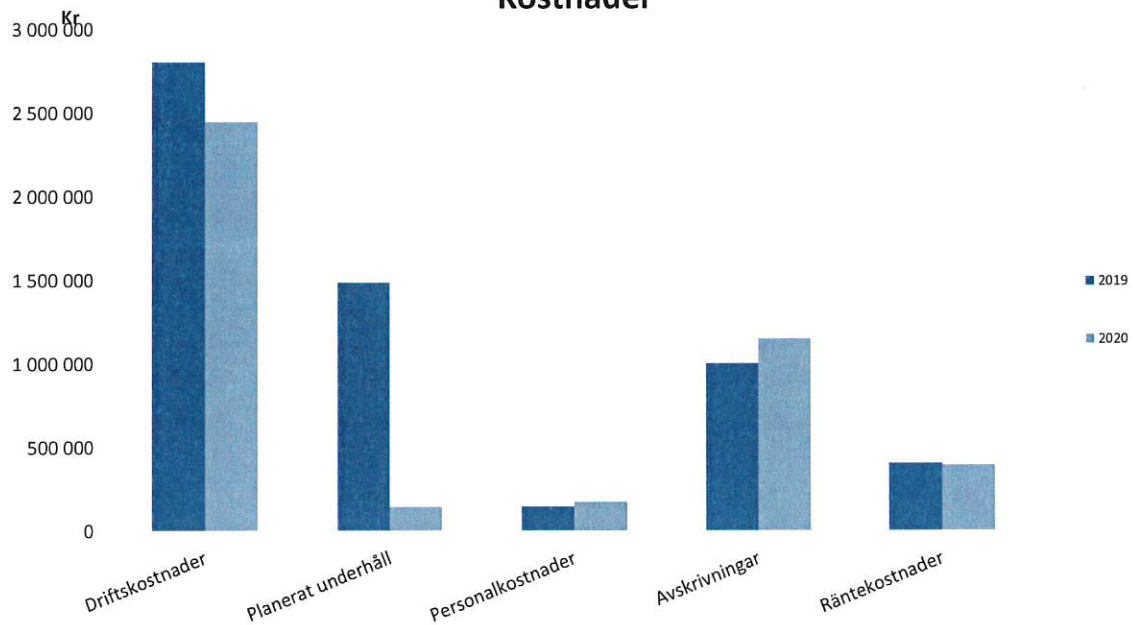


Av föreningen vald revisor

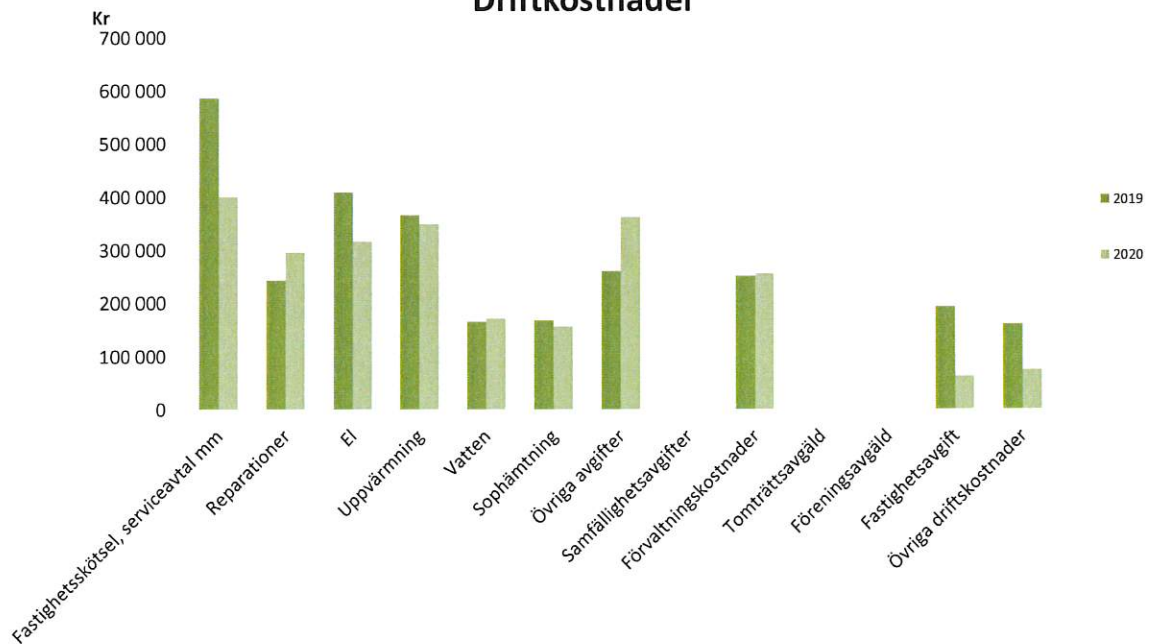


HSB Brf Sims i Borlänge

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Sims i Borlänge



367
KR/KVM
SPARANDE



4837
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



6%
RÄNTEKÄNSLIGHET



134
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



785
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 367 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 4837 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 6%	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 134 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 785 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/ytte 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.