



HSB Bostadsrättsförening Skytten i Borlänge



Org.nr. 782600-1385

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

Org.nr 782600-1385

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skytten 1. På fastigheten har under 1952 uppförts två hus med adress Tångringsgatan 26 samt Hagavägen 16 och innehåller 60 lägenheter med bostadsrätter samt 14 lokaler med hyresrätt, 22 bilplatser 6 garage och 2 förråd.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	6	136,5
2 rum och kök	37	2 089,0
3 rum och kök	15	1 060,0
4 rum och kök	2	182,0
Bostäder totalt	60	3 467,5
Lokaler	14	902
Förråd	2	30

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Komfast och lokalvården av J:son Städ och Puts. Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB Mälardalarna. Föreningen har förvaltare från HSB Mälardalarna.

Styrelsen har gjort den årliga besiktningen 2021-01-29.

Den senaste underhållsplanen är upprättad 2019.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2017 med 3 %.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 539 kr/m².

Medlemsantal

Under året har 6 (fg år 14) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 68 (fg år 69).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls utomhus i parken den 25 juni 2020.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Marie Bjurling	ordförande	Vald tom årsstämman
Mikael Eliasson	vice ordförande	2021
Emanuel Lindström	sekreterare	2022
Kasper Lindqvist	ledamot, avgått i augusti	2021
		2022

cc

Org.nr 782600-1385

Göran Uhlin

utsedd av HSB Mälardalarna

Styrelsen har under året hållit 9 (fg år8) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Marie Bjurling, Emanuel Lindström och Mikael Eliasson, två i förening. Även Kasper Lindqvist har varit firmatecknare fram till sin avgång i augusti 2020.

Revisorer

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

Valberedning

Styrelsen har fungerat som valberedning under året.

Vicevärd

Vicevärd: Föreningen har ingen vicevärd.

Studie- och fritidsansvarig

Styrelsen har varit studieansvarig.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige


Representant till HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Mikael Eliasson med Marie Bjurling som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

- Ny ramp till Grillhouse
- Ny konstruktion balkonger vid Hagavägen våning 1
- Schakt, överbyggnad och asfaltering vid Grillhouse
- Flytt av p-plaser i hörnet Hagavägen 16E
- Murning och puts vid luckor i hörnet av Tångringsgatan 26A

Planerat underhåll

Balkonger och ommålning av fasad 

Org.nr 782600-1385

Historik, underhåll

1996	Renovering av badrum avlopp varm-kallvattenledningar.
1999	Målning av trappuppgångar.
2000	Dränering och byten av dagvattenledningar runt Tångningsg
2001	Installation av bredband.
2002	Byte av ytterportar, garageportar, termostater, motorvärmare
2004	Nya säkerhetsdörrar lägenheter.
2005	Nya vinds och källardörrar.
2007	Utbyte av undercentral och kulvert mellan husen.
2013	Stamrenovering av kök och källare Byte värmeventiler och justering.
2014	Fönsterkarmar runt butikslokalerna på Hagavägen har skrapas och målas. Luckorna från skyddsrummen vid trottoar Hagavägen ska målas. Trappan ned till tatueringstudio har lagats.
2015	Fönsterbyte, Torkaggregat avfuktare
2018	Slutföra takbyte, målning.
2019	Ny el-stigare
2019	Fasadarbete ombyggnad garage
2019	OVK samt ventilationsrensning
2019	Färdigställande av takarbete

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta samt lokalyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 410	2 428	2 436	2 428	2 332
Resultat efter finansiella poster tkr	144	34	479	704	559
Avgiftsnivå kr/kvm	539	539	539	539	524
Yttre fond kr/kvm	227	299	342	297	255
Lån kr/kvm	1 015	1 057	1 076	1 108	688
Soliditet %	57%	57%	57%	53%	61%
Likviditet i %	300%	362%	346%	236%	349%
Genomsnittlig skuldränta i %	1%	1%	2%	1%	1%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	118 065	1 304 576	5 680 289	34 411
Omföring av årets resultat enl årsstämma			34 411	-34 411
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-340 853	340 853	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		36 000	-36 000	
Årets resultat				144 217
Belopp vid årets slut	118 065	999 723	6 019 553	144 217

RC

RESULTATDISPOSITION


Balanserat resultat	5 714 700
Disponerat ur UH-fonden	340 853
Avsatt till UH-fonden	- 36 000
Årets resultat	144 217
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	6 163 770

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	6 163 770
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 999 724 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 449 070 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Skytten i Borlänge**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 409 711	2 428 443
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	7 290	0
Summa rörelseintäkter		2 417 001	2 428 443
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 513 628	-1 553 514
Planerat underhåll	Not 5	-340 853	-421 247
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-102 465	-114 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-261 058	-261 057
Summa rörelsekostnader		-2 218 003	-2 350 556
Rörelseresultat		198 998	77 886
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	498	500
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-55 279	-43 975
Summa finansiella poster		-54 781	-43 475
Årets resultat		144 217	34 411
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-36 000	-207 000
Disposition underhållsfond		340 853	421 247
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		304 853	214 247
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		449 070	248 658

cc

**HSB Brf Skytten i Borlänge**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	8 962 614	9 223 672
Mark	Not 11	165 750	165 750
		<u>9 128 364</u>	<u>9 389 422</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 128 864</u>	<u>9 389 922</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	0	3 795
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 024 937	2 391 268
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	89 688	89 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 939	61 371
		<u>3 181 564</u>	<u>2 546 122</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15	500 000	500 000
Kassa och bank	Not 16	10 000	10 000
Summa omsättningstillgångar		<u>3 691 564</u>	<u>3 056 122</u>
Summa tillgångar		<u>12 820 429</u>	<u>12 446 044</u>

**HSB Brf Skytten i Borlänge**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	118 065	118 065
Underhållsfond	999 724	1 304 576
	<u>1 117 789</u>	<u>1 422 641</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 019 552	5 680 289
Årets resultat	144 217	34 411
	<u>6 163 769</u>	<u>5 714 700</u>
Summa eget kapital	<u>7 281 558</u>	<u>7 137 341</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
	<u>2 580 000</u>	<u>3 638 554</u>
	2 580 000	3 638 554
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
Leverantörsskulder	1 883 554	980 000
Aktuell skatteskuld	435 983	118 826
Fond för inre underhåll	32 919	20 513
Övriga kortfristiga skulder	192 122	198 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	
	Not 21	
	<u>45 269</u>	<u>44 989</u>
	<u>369 024</u>	<u>307 066</u>
	2 958 871	1 670 149
Summa skulder	<u>5 538 871</u>	<u>5 308 703</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>12 820 429</u>	<u>12 446 044</u>

**HSB Brf Skytten i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	144 217	34 411
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	261 058	261 057
Kassaflöde från löpande verksamhet	405 275	295 468
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 773	15 405
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	385 168	46 298
Kassaflöde från löpande verksamhet	788 669	357 172
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-155 000	-155 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-155 000	-155 000
Årets kassaflöde	633 669	202 172
Likvida medel vid årets början	2 901 268	2 699 096
Likvida medel vid årets slut	3 534 937	2 901 268

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



HSB Brf Skytten 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 %

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.

**HSB Brf Skytten i Borlänge**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 870 020	1 870 020
Hyror	553 879	548 544
Övriga avgifter	12 000	12 000
Övriga intäkter	42 073	19 924
Bruttoomsättning	<u>2 477 972</u>	<u>2 450 488</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-36 138	0
Hyresbortfall	-16 127	-6 050
Avsatt till inre fond	-15 996	-15 996
	2 409 711	2 428 443
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	<u>7 290</u>	<u>0</u>
	7 290	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	263 515	321 728
Reparationer	80 408	65 349
El	30 062	30 928
Uppvärmning	385 246	435 918
Vatten	131 243	121 071
Sophämtning	70 551	65 194
Övriga avgifter	115 337	108 253
Förvaltningskostnader	290 643	239 772
Fastighetsavgift	109 690	109 690
Övriga driftskostnader	36 934	55 611
	1 513 628	1 553 514
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll installtioner	157 850	30 847
Underhåll huskropp utvändigt	65 453	43 346
Underhåll markytor	117 550	0
Underhåll enligt plan	0	347 054
	340 853	421 247
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	61 300	64 375
Övriga arvoden	14 750	24 563
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	1 424	176
Sociala kostnader	22 992	23 625
	102 465	114 738

Föreningen har inte haft några anställda under året.

cc

**HSB Brf Skytten i Borlänge**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	261 058	261 057
	261 058	261 057
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	498	500
	498	500
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	55 279	43 975
	55 279	43 975

ee

**HSB Brf Skytten i Borlänge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	14 764 780	14 764 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 764 780	14 764 780
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 541 108	-5 280 051
Årets avskrivningar	-261 058	-261 057
Utgående avskrivningar	-5 802 166	-5 541 108
Bokfört värde	8 962 614	9 223 672
Taxeringsvärde för Skytten 1 i Borlänge. Värdeår 1952.		
Byggnad - bostäder hyreshus	20 400 000	20 400 000
Byggnad - lokaler	1 675 000	1 675 000
	22 075 000	22 075 000
Mark - bostäder hyreshus	6 400 000	6 400 000
Mark - lokaler	1 254 000	1 254 000
	7 654 000	7 654 000
Taxeringsvärde totalt	29 729 000	29 729 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	165 750	165 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 750	165 750
Bokfört värde	165 750	165 750
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

ac



HSB Brf Skytten i Borlänge

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	3 795			
	<u>0</u>	<u>3 795</u>			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	89 688	89 688			
	<u>89 688</u>	<u>89 688</u>			
Not 15 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	500 000	500 000			
Not 16 Kassa och bank					
Handkassa	10 000	10 000			
	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>			
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	118 065	1 304 576	5 680 289	34 411	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			34 411	-34 411	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-340 853	340 853		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		36 000	-36 000		
Årets resultat				144 217	
Belopp vid årets slut	118 065	999 723	6 019 553	144 217	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	885331	1,51%	2022-10-30	1 870 000	40 000
Stadshypotek AB	920346	0,92%	2021-06-30	1 768 554	40 000
Stadshypotek AB	93492	1,08%	2025-12-30	825 000	75 000
				<u>4 463 554</u>	<u>155 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 580 000	
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					3 688 554
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar <i>varav frigjorda</i>				5 571 735	5 571 735
Summa ställda säkerheter				<u>5 571 735</u>	<u>5 571 735</u>
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				155 000	155 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 728 554	825 000
				<u>1 883 554</u>	<u>980 000</u>
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				14 357	14 544
Källskatt				19 205	18 040
Mervärdesskatt				11 157	12 405
Övriga kortfristiga skulder				550	0
				<u>45 269</u>	<u>44 989</u>
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				214 630	191 529
Upplupna räntekostnader				0	126
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				154 394	115 411
				<u>369 024</u>	<u>307 066</u>

ac



HSB Brf Skytten i Borlänge

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Borlänge, 2021-04-28

Emanuel Lindström

Göran Uhlén

Marie Bjurling

Mikael Elisasson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-06

Marie Tervo

Av stämman vald revisor

Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Skytten i Borlänge, org.nr. 782600-1385

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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.

tc

- 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 Skytten 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 6 / 5 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

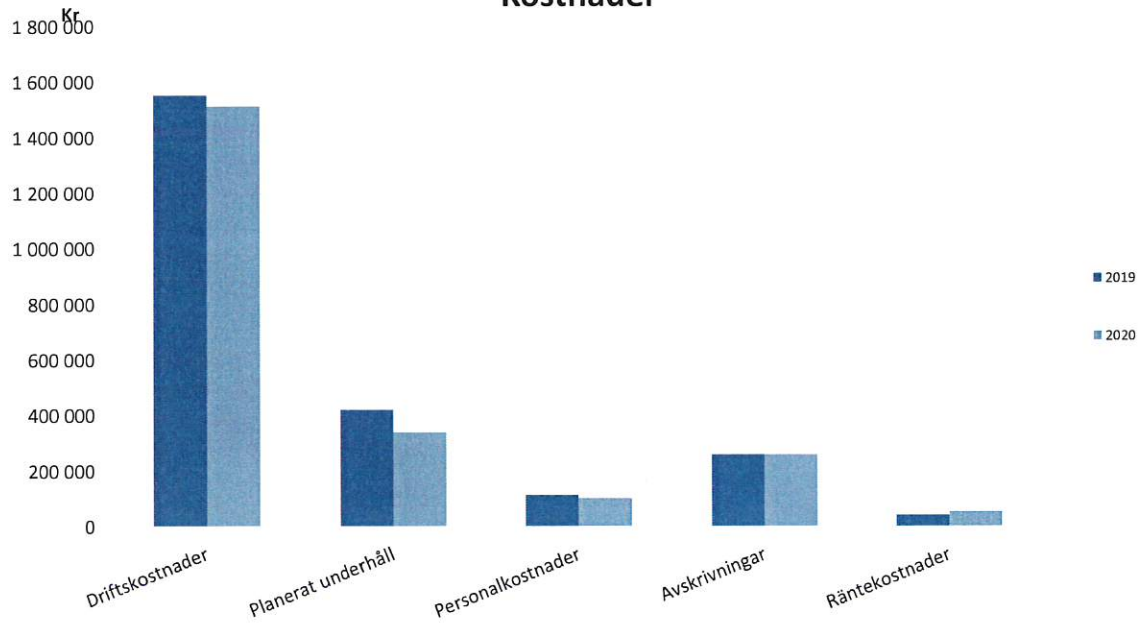


Av föreningen vald revisor

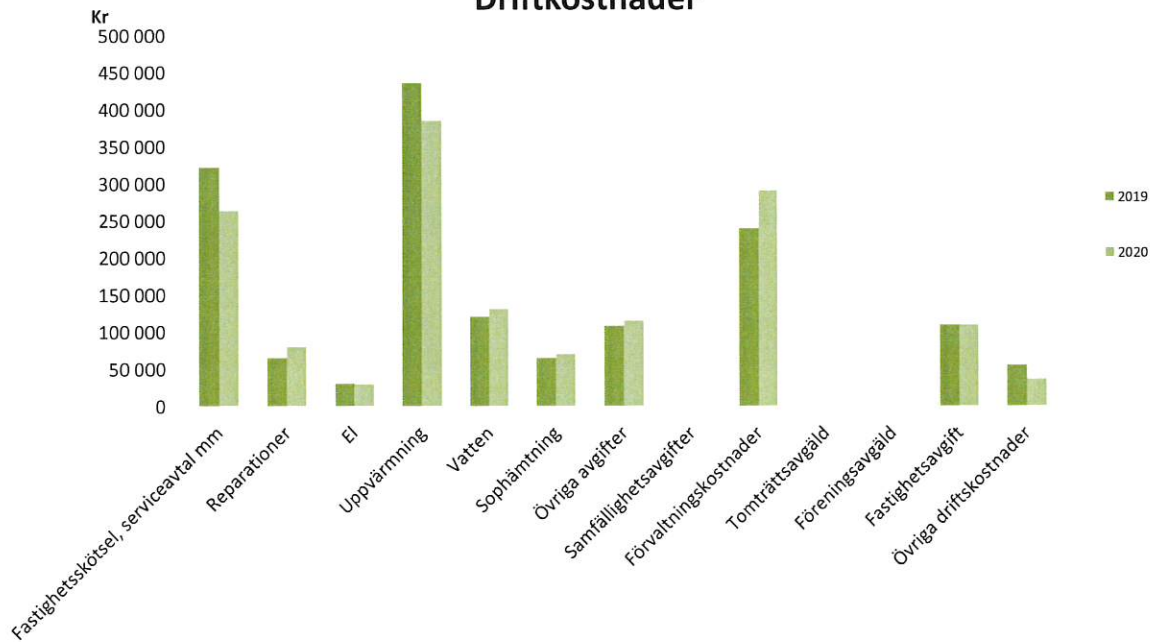


HSB Brf Skytten i Borlänge

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Skytten i Borlänge



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 170 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 1015 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 124 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 539 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.