

HSB Bostadsrättsförening Vägaren i Borlänge



Org.nr. 782600-3225

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01—2020-12-31

Spåra 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 Vägaren 8. På fastigheten har under 1970 uppförts 7 hus med adress Snöågatan 2-14 och innehåller 114 lägenheter med bostadsrätter, 1 lokal med hyresrätt samt 103 bilplatser.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
2 rum och kök	60	3 780
3 rum och kök	54	4 104
Bostäder	114	7 884
Lokaler	1	32

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

Fastighetsskötseln har besörjts av Komfast.
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen en gång per kvartal.
För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är upprättad 2015 och uppdaterad 2018.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2013 med 2,5 %.
Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade avgifter under 2021.
Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 597 kr/m². I avgiften ingår vatten, uppvärmning och kabel-TV.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 126 (127). HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.
Under året har 17 (14) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2020. I stämman deltog 9 (16) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:		Till stämman
Ingrid Dahlström	ordförande	2021
Erika Endresen	vice ordförande	2021
Ronny Hjorth	sekreterare	2022
Malin Myrberg	studieorganisateur	2021
Ulla Karlsson	ledamot	2022

Peter Lysen utsedd av HSB MälarDalarna

Styrelsen har under året hållit 11 (13) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ingrid Dahlström, Ronny Hjorth, Erika Endresen och Ulla Karlsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ingalill Jansson, vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

cc

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Vicevärd

Vicevärd har varit Ronny Hjorth.

Studie- och fritidsansvarig

Malin Myrberg har varit studieansvarig.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Ronny Hjorth med Ingrid Dahlström som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historik, underhåll

År	Åtgärd i stora drag
1994	Sophusen byggdes. Trappor och tvättstugor renoverades.
1995	Nya balkonger
1997	Nya frånluftsfläktar
1998	Ombyggnad av källarlokal till samlingslokal
2001	Badrumsrenovering med nya badrumsstammar, nya entrédörrar
2003	PCB inventering. Brandvarnare i alla lght. Ny asfalt. Ny lekpark.
2004	Byte av pumpar, tvättmaskiner, signalförstärkare och motorvärmare. Ny asfalt.
2006	Nytt låssystem, ny ute belysning
2009	Nya spisfläktar, stamventiler, radiatorventiler, termostater, fuktstyrda don, expansionskärl, injustering av hela värme- och ventilationssystemet. Nya EC frånluftsfläktar. Nya motorvärmare. Nya tvättmaskiner.
2010	Nya källarförråd. Perlatorer i lght. Brandvarnare och släckare i trapporna.
2011	Nya källardörrar. Tätning av externa fönster. I källarna: brytskydd, närvarostyrd belysning, isolering av rör, nya vattenmätare, avstängningsventiler. Nya armaturer på parkeringen och asfalt. Nyplanteringar. Fågelskydd vindar.
2012	Ny undercentral med webbaserat styrövervakningssystem och 30 temperaturgivare i lght. Nyplanteringar.
2013	Målning av samtliga husgrunder och dagvattenrör. Nedgrävning av ny dagvattenledning med nya brunnar hus 4, 8 och 12.
2014	Diverse asfaltering och fastighetsboxar
2015	Byte av samtliga fönster på området, lght, källare, tvättstugor och trappor. Byte av samtliga balkongdörrar.
2016	OVK, Ny lekpark och 30st nya temperaturgivare.
2017	Nytt passersystem, vattenlarm i samtliga lght, renovering av samlingslokal. Nya utemöbler., injustering av badrumsflöden. Diverse målningsarbeten bl.a. källaren hus 8.
2018	Installation av partikelfilter i undercentral. Byte av stolparmaturer och utebelysning till LED. Nytt staket i lekparken
2019	Målning av källargångar och källartak. Ny grovtvättmaskin. 11st motorvärmarplatser, varav två med ladd stolpe för elbil. Bytt ut samtliga armaturer i trapphusen till närvarostyrda LED.

Årets underhåll 2020

Målning sophus och förråd. Byte armaturer på parkeringen, samt målning p-rutor. Hamling av träd. Köpt 3 nya Wascatormaskiner. Bytt alla elslutbleck och låskistor. Ny VVC pump. Byte VVC ledning i hus 4.

Planerat underhåll

Kontrollera resterande kulvertar och VVC ledningar. Byta källaramaturer. Brandsäkra källare och tvättstugor.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	4 838	4 794	4 804	4 797	4 807
Resultat efter finansiella poster tkr	1 043	936	862	1 178	1 125
Avgiftsnivå kr/kvm	597	597	597	597	597
Yttre fond kr/kvm	373	348	315	328	309
Lån kr/kvm	540	852	911	970	1 029
Soliditet %	73%	65%	62%	60%	56%
Likviditet i %	253%	324%	303%	260%	242%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,38%	1,78%	1,79%	1,86%	2,37%

Förändringar i eget kapital

	Uppl avgifter	Medlems insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 600	381 000	2 751 294	11 161 473	936 034
Omföring av årets resultat enl årsstämma				936 034	-936 034
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-297 286	297 286	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			500 000	-500 000	
Årets resultat					1 042 611
Belopp vid årets slut	51 600	381 000	2 954 008	11 894 793	1 042 611

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	12 097 507
Disponerat ur UH-fonden	297 286
Avsatt till UH-fonden	- 500 000
Årets resultat	<u>1 042 611</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	12 937 405

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	12 937 405
-------------------------	------------

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 839 897 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Vägaren i Borlänge**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 838 043	4 794 019
Summa rörelseintäkter		4 838 043	4 794 019
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 689 589	-2 681 889
Planerat underhåll	Not 4	-297 286	-243 503
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-354 007	-344 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-390 045	-469 888
Summa rörelsekostnader		-3 730 927	-3 739 868
Rörelseresultat		1 107 116	1 054 151
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	11 600	6 200
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-76 105	-124 317
Summa finansiella poster		-64 505	-118 117
Årets resultat		1 042 611	936 034
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-500 000	-500 000
Disposition underhållsfond		297 286	243 503
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-202 714	-256 497
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		839 897	679 537

cc

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

Byggnader	Not 9	14 627 701	14 929 253
Mark	Not 10	549 811	549 811
Markanläggningar	Not 11	888 283	916 436
Inventarier	Not 12	657 721	718 061
		<u>16 723 516</u>	<u>17 113 561</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar 16 724 016 17 114 061

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		5 530 873	3 271 476
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	14 148	57 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 800	100 131
		<u>5 639 821</u>	<u>3 428 777</u>

Kortfristiga placeringar Not 15 0 3 000 000

Summa omsättningstillgångar 5 639 821 6 428 777

Summa tillgångar**22 363 837 23 542 838**

a

**HSB Brf Vägaren i Borlänge**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		381 000	381 000
Upplåtelseavgifter		51 600	51 600
Underhållsfond		2 954 008	2 751 294
		<u>3 386 608</u>	<u>3 183 894</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 894 793	11 161 473
Årets resultat		1 042 611	936 034
		<u>12 937 404</u>	<u>12 097 507</u>
Summa eget kapital		<u>16 324 012</u>	<u>15 281 401</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	<u>1 896 721</u>	<u>2 995 796</u>
		1 896 721	2 995 796
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	2 377 640	3 745 617
Leverantörsskulder		408 881	183 822
Aktuell skatteskuld		17 462	54 956
Fond för inre underhåll		654 677	650 061
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	84 958	81 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	<u>599 485</u>	<u>549 976</u>
		4 143 104	5 265 641
Summa skulder		<u>6 039 825</u>	<u>8 261 437</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>22 363 837</u>	<u>23 542 838</u>

cc

**HSB Brf Vägaren i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 042 611	936 034
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	390 045	469 888
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 432 656</u>	<u>1 405 922</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	48 353	-15 114
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	245 440	32 129
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 726 449</u>	<u>1 422 937</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	3 200
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-465 098
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-461 898</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 467 052	-467 052
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 467 052</u>	<u>-467 052</u>
Årets kassaflöde	-740 603	493 987
Likvida medel vid årets början	6 271 476	5 777 489
Likvida medel vid årets slut	5 530 873	6 271 476

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



HSB Brf Vägaren 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 2-3,3 %

Inventarier 5,3-10 %

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 4.090.055 kr

Övrigt

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



HSB Brf Vägaren i Borlänge

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 704 132	4 704 132
Hyror	185 615	189 353
Övriga avgifter	0	1 017
Övriga intäkter	43 712	9 610
Bruttoomsättning	<u>4 933 459</u>	<u>4 904 112</u>
Hysesbortfall	-16 420	-31 098
Avsatt till inre fond	<u>-78 995</u>	<u>-78 995</u>
	4 838 043	4 794 019
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 010 875	822 338
Reparationer	25 053	79 481
El	99 377	109 154
Uppvärmning	603 107	681 445
Vatten	250 598	234 058
Sophämtning	159 298	150 802
Övriga avgifter	133 837	105 335
Förvaltningskostnader	233 914	199 216
Fastighetsavgift (lägre pga korrigerig tidigare år)	121 704	202 620
Övriga driftskostnader	51 826	97 439
	<u>2 689 589</u>	<u>2 681 889</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	51 849	0
Underhåll installationer	0	144 017
Underhåll enligt plan	245 437	99 486
	<u>297 286</u>	<u>243 503</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	70 995	72 313
Vicevärdsarvode	124 250	113 400
Övriga arvoden	0	3 694
Revisorsarvode	5 000	0
Löner och andra ersättningar	76 000	79 193
Sociala kostnader	77 763	75 988
	<u>354 007</u>	<u>344 588</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	329 705	393 022
Markanläggningar	0	16 526
Inventarier	60 340	60 340
	<u>390 045</u>	<u>469 888</u>
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	<u>11 600</u>	<u>6 200</u>
	11 600	6 200
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	<u>76 105</u>	<u>124 317</u>
	76 105	124 317

cc

**HSB Brf Vägaren i Borlänge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	21 506 709	21 506 709
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 506 709	21 506 709
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 577 456	-6 184 434
Årets avskrivningar	-301 552	-393 022
Utgående avskrivningar	-6 879 008	-6 577 456
Bokfört värde	14 627 701	14 929 253
Taxeringsvärde för Brf Vägaren i Borlänge, Vägaren 8. Värdeår 1970.		
Byggnad - bostäder hyreshus	51 000 000	51 000 000
Byggnad - lokaler	89 000	89 000
	51 089 000	51 089 000
Mark - bostäder hyreshus	15 800 000	15 800 000
Mark - lokaler	133 000	133 000
	15 933 000	15 933 000
Taxeringsvärde totalt	67 022 000	67 022 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	549 811	549 811
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	549 811	549 811
Bokfört värde	549 811	549 811
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 097 412	632 314
Årets investeringar	0	465 098
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 097 412	1 097 412
Ingående ackumulerade avskrivningar	-180 976	-164 450
Årets avskrivningar	-28 153	-16 526
Utgående avskrivningar	-209 129	-180 976
Bokfört värde	888 283	916 436
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	885 219	885 219
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	885 219	885 219
Ingående avskrivningar	-167 158	-106 818
Årets avskrivningar	-60 340	-60 340
Utgående avskrivningar	-227 498	-167 158
Bokfört värde	657 721	718 061
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

cc

**HSB Brf Vägaren i Borlänge**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		14 148	57 170		
		14 148	57 170		
Not 15 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.		0	3 000 000		
Not 16 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 600	381 000	2 751 294	11 161 473	936 034
Omföring av årets resultat enligt årstämma				936 034	-936 034
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-297 286	297 286	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			500 000	-500 000	
Årets resultat					1 042 611
Belopp vid årets slut	51 600	381 000	2 954 008	11 894 793	1 042 611
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	23960	1,14%	2025-01-30	1 278 565	133 364
Stadshypotek AB	772516	2,62%	2023-12-01	911 520	160 000
Stadshypotek AB	823990	1,42%	2021-10-30	2 084 276	173 688
				4 274 361	467 052
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 896 721	
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					1 939 101
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				15 925 000	15 925 000
Summa ställda säkerheter				15 925 000	15 925 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				467 052	467 052
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 910 588	3 278 565
				2 377 640	3 745 617
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				33 135	37 142
Källskatt				46 784	44 067
Övriga kortfristiga skulder				5 039	0
				84 958	81 209
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				416 204	385 489
Upplupna räntekostnader				7 362	15 239
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				175 919	149 248
				599 485	549 976

cc



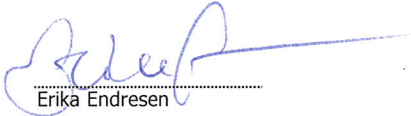
HSB Brf Vägaren i Borlänge

Noter

2020-12-31

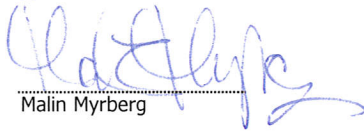
2019-12-31

Borlänge, 2021-03-09


Erika Endresen


Ulla Karlsson

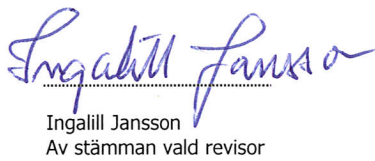

Ingrid Dahlström

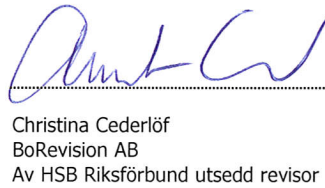

Malin Myrberg


Peter Lysén


Ronny Hjorth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-12

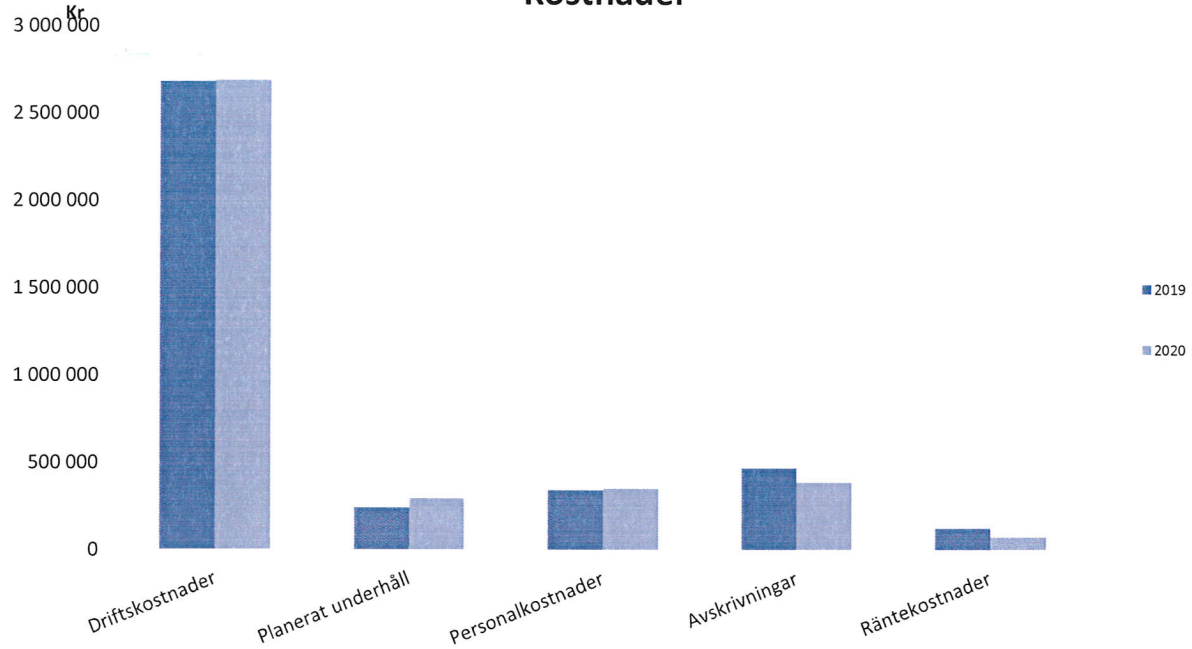

Ingalill Jansson
Av stämman vald revisor


Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

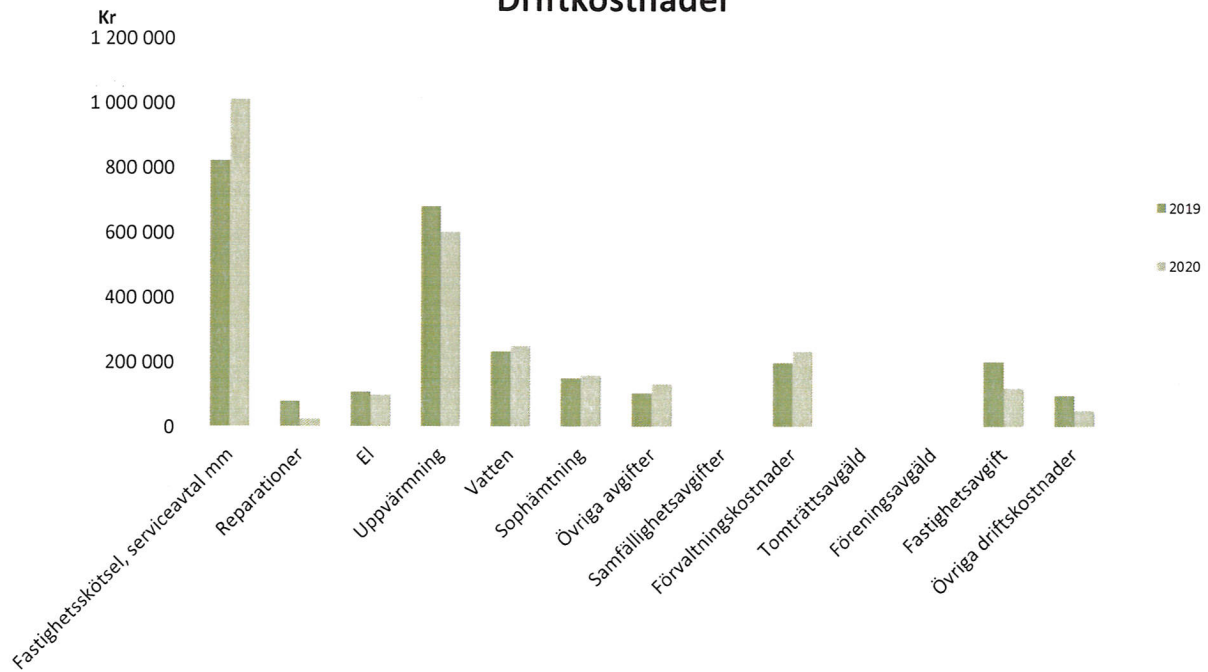


HSB Brf Vägaren i Borlänge

Kostnader



Driftskostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Vägaren i Borlänge, org.nr. 782600-3225

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vägaren 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 *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 Vägaren i Borlänge för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 12/3 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Vägaren i Borlänge



219
KR/KVM
SPARANDE



540
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



1%
RÄNTEKÄNSLIGHET



120
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



597
KR/KVM
ÅRSVIGT

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 219 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 540 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 1%	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 120 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 597 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.