



HSB Bostadsrättsförening Vinkelhaken

Org.nr. 769602-8575

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01—2020-12-31

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningen förvärvade fastigheten Vinkelhaken 3 av konkursboet till Riksbyggens Borlängehus nr 15 1998.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vinkelhaken 3 i Borlänge kommun. På fastigheten har under åren 1991 och 1992 uppförts 7 hus med adress Risbindargatan 38-49 och Märkargatan 15.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
2 rum och kokskåp	4	206,0
2 rum och kokvrå	13	715,0
2 rum och kök	39	2 479,5
3 rum och kök	13	1 078,5
4 rum och kök	2	210,0
Totalt bostäder	71	4 689,0
Lokaler	2	264,0
Garage	23	
Parkeringsplatser	41	

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar samt medlemmarnas bostadsrättstillägg. Hemförsäkringen bekostas av lägenhetsinnehavarna.

Fastighetsskötseln och städningen har ombesörjts av HSB MälarDalarna samt Kerstins Hem och Trädgård.

Ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen under juni till september 2020.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är upprättad 2011. Ny underhållsplan kommer att tas fram under 2021.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade 2020. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt 772 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten, bredband samt kabel-TV. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel själv.

Medlemsantal

Under året har 11 (10) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 73 (71). Anledningen till att medlemsantalet understiger antalet bostadsrätter i föreningen är att föreningen äger en lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen. *OC*

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2020. I stämman deltog 29 (31) medlemmar, varav 23 via poströst och 6 fysiskt.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

		Valda till stämman
Peter Björkqvist	ordförande	2021
Mary Björke	Sekreterare	2022
Marit Karlsson	ledamot	2022
Thord Öberg	ledamot	2021
Maria Helvinsson	utsedd av HSB MälarDalarna	

Styrelsen har under året hållit 8 (6) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Peter Björkqvist och Marit Karlsson, två i förening.

Revisorer

Hela granskningen utförs av revisor utsedd av HSB:s Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Anette Nilsson och Gunilla Lindqvist med Anette Nilsson som sammankallande.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representant i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Peter Björkqvist med Thord Öberg som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historik, underhåll

Målning av hus 43
Fasadrengöring samtliga hus
Byte av hiss i port 38 (aktiverat 2017)
Byte av stolpbelysning
Rengöring av yttertak
Avloppsspölning i samtliga hus
Målning/byte av vindskivor och stuprör mm
Byte av reglercentral fjärrvärme
Byte av hiss (aktiverat 2018)
Fasadmålning
Målning av samtliga trapphus (2019)
Byte av belysning i trapphusen (2019) *α*

Årets underhåll

Utbyte av värmepump
Målning
OVK
Uterum

Flerårsöversikt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rörelseintäkter, tkr	4 051	4 061	4 036	4 114	4 033
Resultat efter finansiella poster, tkr	586	496	839	823	518
Avgiftsnivå kr/kvm	773	773	773	774	773
Yttre fond kr/kvm	414	391	371	343	333
Lån kr/kvm	5 263	5 327	5 389	5 451	5 514
Soliditet %	16	14	13	11	8
Likviditet i %	664	734	590	457	253
Genomsnittlig skuldränta i %	1,63	1,54	1,39	1,4	2,19

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	70 000	1 202 500	1 938 254	905 915	496 475
2019 års vinstdisp enligt stämmobeslut				496 475	-496 475
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			502 000	-502 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-388 858	388 858	
Korrigerig inbetalda insatser	3 000				
Årets resultat					585 591
Belopp vid årets slut	73 000	1 202 500	2 051 396	1 289 247	585 591

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 289 247
Årets resultat	585 591
Summa till stämmans förfogande	1 874 839

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning **1 874 839**

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

**HSB Brf Vinkelhaken i Borlänge**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 050 858	4 061 178
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	10 179	1 683
Summa rörelseintäkter		4 061 037	4 062 861
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 070 027	-2 150 421
Planerat underhåll	Not 5	-388 858	-400 463
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-70 224	-88 227
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-536 139	-536 148
Summa rörelsekostnader		-3 065 249	-3 175 258
Rörelseresultat		995 788	887 603
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 420	17 701
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-427 617	-408 829
Summa finansiella poster		-410 197	-391 128
Årets resultat		585 591	496 475
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-502 000	-502 000
Disposition underhållsfond		388 858	400 463
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-113 142	-101 537
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		472 449	394 937

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

Byggnader	Not 10	21 967 516	22 489 283
Mark	Not 11	2 183 000	2 183 000
Markanläggningar	Not 12	0	14 372
Inventarier	Not 13	0	0
		<u>24 150 516</u>	<u>24 686 655</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
Långfristiga placeringar	Not 15	800 000	0
		<u>800 500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 24 951 016 24 687 155

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	3 963	51 039
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		5 926 787	4 848 500
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	83 726	91 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>159 391</u>	<u>176 092</u>
		<u>6 173 867</u>	<u>5 167 140</u>

Kortfristiga placeringar Not 18 900 000 1 700 000

Kassa och bank Not 19 3 474 1 671

Summa omsättningstillgångar 7 077 341 6 868 811

Summa tillgångar**32 028 357****31 555 966**

tc



HSB Brf Vinkelhaken i Borlänge

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	73 000	70 000
Upplåtelseavgifter	1 202 500	1 202 500
Underhållsfond	2 051 396	1 938 254
	<u>3 326 896</u>	<u>3 210 754</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 289 248	905 915
Årets resultat	585 591	496 475
	<u>1 874 839</u>	<u>1 402 389</u>
Summa eget kapital	<u>5 201 735</u>	<u>4 613 143</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 21 <u>15 335 000</u>	<u>7 785 000</u>
	15 335 000	7 785 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 22 10 735 000	18 595 000
Leverantörsskulder	174 003	105 059
Aktuell skatteskuld	52 012	30 374
Övriga kortfristiga skulder	Not 23 75 329	8 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24 <u>455 278</u>	<u>419 021</u>
	11 491 622	19 157 822
Summa skulder	<u>26 826 622</u>	<u>26 942 822</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>32 028 357</u>	<u>31 555 966</u>

**HSB Brf Vinkelhaken i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	585 591	496 475
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	536 139	536 148
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 121 730</u>	<u>1 032 623</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	71 560	767 132
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	193 800	-39 934
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 387 090</u>	<u>1 759 821</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-310 000	-310 000
Korrigerings av inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-307 000</u>	<u>-310 000</u>
Årets kassaflöde	1 080 090	1 449 821
Likvida medel vid årets början	6 550 171	5 100 351
Likvida medel vid årets slut	7 630 261	6 550 171

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



HSB Brf Vinkelhaken i Borlänge

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,8 %

Markanläggningar 5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 9 523 439 kr. (9 523 439 kr)

Övrigt

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

cc

**HSB Brf Vinkelhaken i Borlänge**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 625 550	3 626 658
Hyror (inkl bortfall)	350 010	347 780
Övriga avgifter	7 320	7 320
Övriga intäkter	67 978	79 420
	4 050 858	4 061 178
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Ägarbonus	0	1 683
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	10 179	0
	10 179	1 683
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	539 944	526 366
Reparationer	58 666	130 400
El	151 551	168 361
Uppvärmning	398 935	429 048
Vatten	146 973	134 945
Sophämtning	122 324	119 259
Övriga avgifter	240 307	231 714
Förvaltningskostnader	214 306	193 170
Fastighetsavgift	126 470	126 470
Övriga driftskostnader	70 552	90 688
	2 070 027	2 150 421
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	0	117 635
Underhåll installationer	108 278	98 790
Underhåll huskropp utvändigt	153 675	0
Underhåll enligt plan	126 906	184 038
	388 858	400 463
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	45 720	37 200
Övriga arvoden	16 550	36 800
Löner och andra ersättningar	0	3 500
Sociala kostnader	7 954	10 727
	70 224	88 227
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	521 767	521 771
Markanläggningar	14 372	14 377
	536 139	536 148
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	17 420	17 701
	17 420	17 701
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	427 023	408 424
Övriga finansiella kostnader	594	405
	427 617	408 829

cc

**HSB Brf Vinkelhaken i Borlänge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	28 528 168	28 528 168
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 528 168	28 528 168
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 038 885	-5 517 114
Årets avskrivningar	-521 767	-521 771
Utgående avskrivningar	-6 560 652	-6 038 885
Bokfört värde	21 967 516	22 489 283
Taxeringsvärde för Vinkelhaken 3 i Borlänge. Värdeår 1991 och 1992.		
Byggnad - bostäder hyreshus	27 924 000	27 924 000
Mark - bostäder hyreshus	6 206 000	6 206 000
Taxeringsvärde totalt	34 130 000	34 130 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 183 000	2 183 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 183 000	2 183 000
Bokfört värde	2 183 000	2 183 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	287 535	287 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 535	287 535
Ingående ackumulerade avskrivningar	-273 163	-258 786
Årets avskrivningar	-14 372	-14 377
Utgående avskrivningar	-287 535	-273 163
Bokfört värde	0	14 372
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	252 745	252 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 745	252 745
Ingående avskrivningar	-252 745	-252 745
Utgående avskrivningar	-252 745	-252 745
Bokfört värde	0	0
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Not 15 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	800 000	0
	800 000	0

cc

**HSB Brf Vinkelhaken i Borlänge**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 16 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 963	51 039			
	3 963	51 039			
Not 17 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	83 726	91 509			
	83 726	91 509			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	900 000	1 700 000			
Not 19 Kassa och bank					
Handkassa	3 474	1 671			
	3 474	1 671			
Not 20 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 202 500	70 000	1 938 254	905 915	496 475
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				496 475	-496 475
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-388 858	388 858	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			502 000	-502 000	
Årets resultat					585 591
Belopp vid årets slut	1 202 500	73 000	2 051 396	1 289 247	585 591
Not 21 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Swedbank	2559852427	1,22%	2021-06-28	10 525 000	100 000
Swedbank	2754789879	1,95%	2022-01-25	7 785 000	90 000
Swedbank	2857405217	1,55%	2025-03-25	7 760 000	120 000
				26 070 000	310 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				15 335 000	
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					24 520 000
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar					62 485 000
<i>varav frigjorda</i>					31 485 000
Summa ställda säkerheter					31 000 000
Not 22 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				310 000	285 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				10 425 000	18 310 000
				10 735 000	18 595 000
Not 23 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				1 215	0
Källskatt				3 564	585
Mervärdesskatt				6 429	7 783
Övriga kortfristiga skulder				64 121	0
				75 329	8 368
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				328 260	288 845
Upplupna räntekostnader				13 454	33 076
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				113 564	97 100
				455 278	419 021

ac



HSB Brf Vinkelhaken i Borlänge

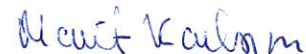
Noter

2020-12-31

2019-12-31

Borlänge, 2021-05-11


.....
Maria Helvinsson


.....
Marit Karlsson


.....
Mary Björke


.....
Peter Björkqvist


.....
Thord Öberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-17


.....
Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vinkelhaken, org.nr. 769602-8575

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vinkelhaken för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om jag baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

bc

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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vinkelhaken för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 17 / 5 2021

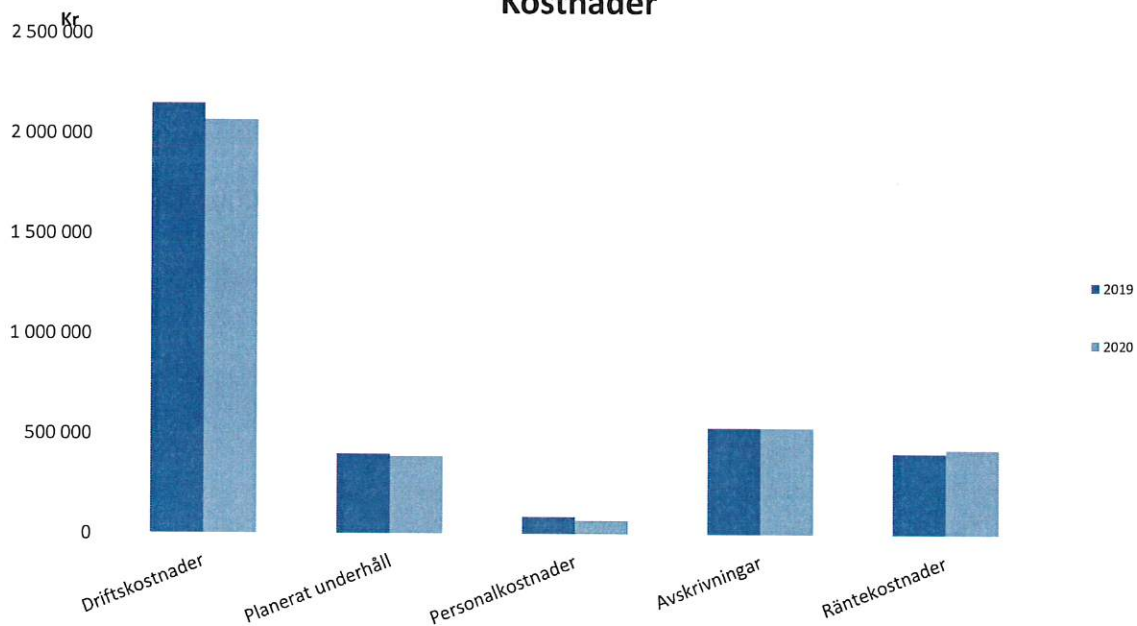


Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

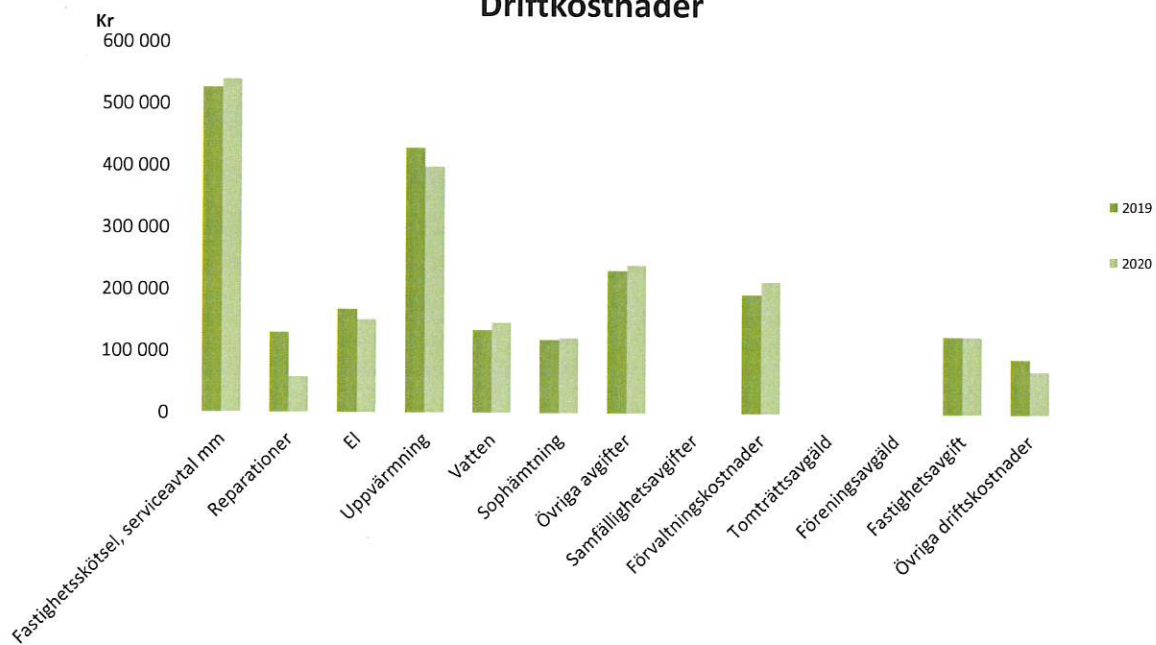


HSB Brf Vinkelhaken i Borlänge

Kostnader



Driftkostnader










BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Vinkelhaken i Borlänge



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÅRDEN/SKALA
	Sparande 305 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 5263 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 7%	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 141 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 773 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.