



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Daggkåpan i Fagersta får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (enligt Inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-01-24.

Föreningen, som har sitt säte i Fagersta, äger fastigheten Daggkåpan 3 som byggdes under åren 1965-1967.

På fastigheten finns 6 bostadshus med tillsammans 18 trapphus med adresserna Floravägen 14, 16, 18, 20, 22 och 24.

Föreningens 144 bostäder fördelar sig enligt följande:

3 st	1 r o kv	39,0 m ²
3 st	1 r o k	38,0 m ²
2 st	2 r o k	87,0 m ²
6 st	2 r o kv	45,0-50,0 m ²
98 st	3 r o k	85,0 m ²
20 st	4 r o k	101-107,0 m ²
12 st	5 r o k	113,0 m ²

Lägenhetsyta: 12 445 m².

Inom föreningen finns 9 lokaler och 183 parkeringsplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts den 21 augusti 2020.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna. Den tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalarna och lokalvården av Granströms Fastighetservice.

Föreningens övriga avtalsbundna tjänster:

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| * Rapid Bevakning | Områdesbevakning |
| * AT Installation | Antennservice |
| * Alektum Group AB | Inkassoärenden |
| * HSB Förvaltning i Mälardalarna AB | Digitala Ritningar och Underhållsplan |
| * Telia Sonera Sverige AB | Bredband |



De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Fönsterbyte	1991
Soprum	1994
Fjärrvärme	1996
ROT renovering	1996
Tilläggsisolering	2010
Byte balkongdörrar	2012
Utbyggnad mv-platser	2013
Asfaltering och farthinder	2014-2015
Målning trapphus	2017
Byte armaturer i trapphus och källare	2019
Takomläggning	2019
Byte lägenhetsdörrar	2020

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 169 (171) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 15 (18) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets slut finns 3 oplacerade lägenheter varav 2 används som gästlägenheter.

Styrelsen

Jan Lantz	ordförande
Lennart Ahlkvist	vice ordförande
Gunilla Carlberg	sekreterare
Kent Granqvist	ledamot
Martti Juutilainen	ledamot
Björn Norling	ledamot
Nils-Erik Hed	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gunilla Carlberg, Martti Juutilainen och Björn Norling.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Jan Lantz, Gunilla Carlberg, Lennart Ahlkvist och Kent Granqvist, två i förening.

Revisor

Ordinarie revisor har varit Johan Almqvist med Svante Lindberg som suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Bo Revision AB.

Valberedning

Valberedning har styrelsen varit. Sammankallande Jan Lantz.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Gunilla Carlberg utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma och Jan Lantz som suppleant.

Vicevärd

Vicevärd har Gunilla Carlberg varit.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 juni 2020 i vicevärdslokalen på Floravägen 16. På stämman deltog 10 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Föreningen har under året bytt ut samtliga lägenhetsdörrar, rotsäkring och filmning av avloppsledningarna, nytt takavlopp har dragits upp från källaren samt byte av stolpbelysning.

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterats under 2020.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 638 000 kronor.

Styrelsens åtgärdsplanering enligt underhållsplanen de närmaste fem åren är underhåll av källarvåningarna såsom målning, byte av dörrar samt klinker på golv.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 343 559 kr. Under året har föreningen amorterat 286 012 kr.

Styrelsen anser att ekonomin fortfarande är god. Lånen omsätts löpande på villkorsändringsdagen.

Ordf Jan Lantz har under året fortsatt utfört arbeten i föreningen, så kallade vaktmästar-tjänster.

Styrelsen beslutade om höjda avgifter och hyror från och med 2020-01-01 med 2%. Från 2021-01-01 har styrelsen beslutat om oförändrade avgifter och lokalhyror. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 604 kr per kvm bostadsyta.

Avgifter och hyror kommer att höjas ytterligare om behovet uppstår.

Budgeten för 2021 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbladet Nytt från HSB Mälardalarna.

Medlemmarna har fortlöpande fått information om vad som är på gång i bostadsrättsföreningen.

Föreningen har fått tillbaka i sin ägo en lägenhet, 2 rok, på Floravägen 14A som styrelsen har beslutat att renovera och sedan sälja.

Föreningens e-postadress är: brf.daggkapan@telia.com



Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	7 718	7 566	7 658	5 778	7 566
Resultat efter finansiella poster tkr	1 723	713	1 453	686	1 572
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	40%	36%	34%	29%	27%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	604	592	592	592	592
Bankskuld kr/m ²	1 313	1 336	1 357	1 378	1 398
Räntekostnader kr/m ²	26	28	34	36	46
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	44%	45%	47%	48%	54%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	51	54	57	36	61

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	793 900	2 161 739	6 038 247	712 722
Omföring av årets resultat enl årsstämma			712 722	-712 722
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-275 293	275 293	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		638 000	-638 000	
Årets resultat				1 722 986
Belopp vid årets slut	793 900	2 524 446	6 388 262	1 722 986

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	6 750 969
Disponerat ur UH-fonden	275 293
Avsatt till UH-fonden	- 638 000
Årets resultat	<u>1 722 986</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	8 111 248

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 8 111 248

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 524 446 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 360 279 kr, se resultaträkningen.

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

**HSB brf Daggkåpan i Fagersta**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 717 885	7 566 011
Summa rörelseintäkter		7 717 885	7 566 011
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 603 063	-4 846 806
Planerat underhåll	Not 4	-275 293	-415 530
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-263 582	-338 941
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-535 124	-907 182
Summa rörelsekostnader		-5 677 062	-6 508 459
Rörelseresultat		2 040 823	1 057 552
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 944	3 364
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-320 781	-348 194
Summa finansiella poster		-317 838	-344 830
Årets resultat		1 722 986	712 722
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-638 000	-676 000
Disposition underhållsfond		275 293	415 530
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-362 707	-260 470
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 360 279	452 252

**HSB brf Daggkåpan i Fagersta**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	19 933 632	17 653 023
Mark	Not 10	419 207	419 207
Markanläggningar	Not 11	344 539	376 549
		<u>20 697 378</u>	<u>18 448 779</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 697 378</u>	<u>18 448 779</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	3 950	7 194
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		7 754 006	8 457 007
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	23 407	21 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>151 126</u>	<u>151 546</u>
		7 932 489	8 636 957
Kassa och bank	Not 14	246 415	246 715
Summa omsättningstillgångar		<u>8 178 904</u>	<u>8 883 672</u>
Summa tillgångar		<u>28 876 282</u>	<u>27 332 451</u>

**HSB brf Daggkåpan i Fagersta**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	793 900	793 900
Underhållsfond	2 524 446	2 161 739
	<u>3 318 346</u>	<u>2 955 639</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 388 262	6 038 247
Årets resultat	1 722 986	712 722
	<u>8 111 248</u>	<u>6 750 969</u>
Summa eget kapital	<u>11 429 594</u>	<u>9 706 608</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>12 903 762</u>	<u>11 844 530</u>
	12 903 762	11 844 530
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 3 439 797	4 785 041
Leverantörsskulder	366 154	85 252
Aktuell skatteskuld	7 521	7 521
Fond för inre underhåll	39 877	39 877
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 23 627	37 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>665 950</u>	<u>826 534</u>
	4 542 926	5 781 313
Summa skulder	<u>17 446 688</u>	<u>17 625 843</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>28 876 282</u>	<u>27 332 451</u>

**HSB brf Daggkåpan i Fagersta**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 722 986	712 722
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	535 124	907 182
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 258 110</u>	<u>1 619 904</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 466	-3 427
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	106 857	99 835
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 366 433</u>	<u>1 716 312</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 783 723	-1 975 474
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 783 723</u>	<u>-1 975 474</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-286 012	-256 541
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-286 012</u>	<u>-256 541</u>
Årets kassaflöde	-703 302	-515 703
Likvida medel vid årets början	8 703 722	9 219 426
Likvida medel vid årets slut	8 000 421	8 703 722

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



HSB brf Daggkåpan i Fagersta

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 1,53 %

Markanläggningar 5,57%

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 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 21 211 592 kr. (21 211 592 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Daggkåpan i Fagersta**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	7 512 876	7 365 948
Hyror	283 646	270 306
Övriga intäkter	9 366	390
Bruttoomsättning	<u>7 805 888</u>	<u>7 636 644</u>
Avgiftsbortfall	-59 308	-48 252
Hysesrabatter och övriga avdrag	-324	-206
Hysesbortfall	<u>-28 371</u>	<u>-22 175</u>
	7 717 885	7 566 011
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	1 076 496	1 101 203
Reparationer	327 203	527 812
El	262 261	279 925
Uppvärmning	1 525 324	1 595 627
Vatten	521 909	505 455
Sophämtning	301 713	300 440
Övriga avgifter	161 836	153 963
Förvaltningskostnader	199 310	173 192
Fastighetsavgift	114 430	114 430
Övriga driftskostnader	<u>112 580</u>	<u>94 759</u>
	4 603 063	4 846 806
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	<u>275 293</u>	<u>415 530</u>
	275 293	415 530
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	64 252	83 440
Vicevärdsarvode	79 740	79 740
Övriga arvoden*	85 500	0
Revisorsarvode	6 000	2 038
Löner och andra ersättningar*	241	115 200
Sociala kostnader	<u>27 849</u>	<u>58 523</u>
	263 582	338 941
Föreningen har inte haft några anställda under året. * Kostnader för timarvode är flyttat till övriga arvoden, därav skillnad mellan åren		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	503 114	434 186
Restvärdesavskrivning	0	440 986
Markanläggningar	<u>32 010</u>	<u>32 010</u>
	535 124	907 182
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	<u>2 944</u>	<u>3 364</u>
	2 944	3 364
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	320 527	347 714
Övriga finansiella kostnader	<u>254</u>	<u>480</u>
	320 781	348 194

**HSB brf Dagdkåpan i Fagersta**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	30 183 690	28 814 963
Årets nyanskaffning	2 783 723	1 975 474
Årets utrangering		-606 747
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>32 967 413</u>	<u>30 183 690</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 530 667	-12 262 242
Årets omklassificeringar	0	606 747
Årets restvärdesavskrivning	0	-440 986
Årets avskrivningar	<u>-503 114</u>	<u>-434 186</u>
Utgående avskrivningar	<u>-13 033 781</u>	<u>-12 530 667</u>
Bokfört värde	19 933 632	17 653 023
Taxeringsvärde för Dagdkåpan3 i Fagersta. Värdeår 1967.		
Byggnad - bostäder hyreshus	30 000 000	30 000 000
Byggnad - lokaler	<u>307 000</u>	<u>307 000</u>
	<u>30 307 000</u>	<u>30 307 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	7 000 000	7 000 000
Mark - lokaler	<u>36 000</u>	<u>36 000</u>
	<u>7 036 000</u>	<u>7 036 000</u>
Taxeringsvärde totalt	37 343 000	37 343 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	419 207	419 207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>419 207</u>	<u>419 207</u>
Bokfört värde	419 207	419 207
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	780 159	780 159
Utrangering	<u>-205 925</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>574 234</u>	<u>780 159</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-403 610	-371 600
Återföring utrangering avskrivning	205 925	
Årets avskrivningar	<u>-32 010</u>	<u>-32 010</u>
Utgående avskrivningar	<u>-229 695</u>	<u>-403 610</u>
Bokfört värde	344 539	376 549

**HSB brf Dagdkåpan i Fagersta**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 950	7 194			
	3 950	7 194			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	23 407	21 209			
	23 407	21 209			
Not 14 Kassa och bank					
Bankkonto	246 415	246 715			
	246 415	246 715			
Not 15 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	793 900	2 161 739	6 038 247	712 722	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			712 722	-712 722	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-275 293	275 293		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		638 000	-638 000		
Årets resultat				1 722 986	
Belopp vid årets slut	793 900	2 524 446	6 388 262	1 722 986	
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	213333	1,87%	2021-09-30	2 363 674	56 616
Stadshypotek AB	213334	1,87%	2021-09-30	825 727	9 000
Stadshypotek AB	222777	1,90%	2022-06-30	4 959 677	96 000
Stadshypotek AB	225006	1,93%	2024-03-01	376 635	8 916
Stadshypotek AB	225007	1,93%	2023-03-01	1 665 994	39 432
Stadshypotek AB	227499	1,90%	2025-12-01	2 456 400	60 000
Swedbank	2658608548	1,96%	2023-09-25	3 695 452	46 048
				16 343 559	316 012
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 903 762	
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					14 763 499
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				28 562 800	28 562 800
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				28 562 800	28 562 800
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				316 012	286 012
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 123 785	4 499 029
				3 439 797	4 785 041
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				6 943	12 616
Källskatt				16 684	24 472
Mervärdesskatt				0	0
Övriga kortfristiga skulder				0	0
				23 627	37 088
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				599 009	554 359
Upplupna räntekostnader				6 936	7 103
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				60 005	265 072
				665 950	826 534
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					



HSB brf Dagdkåpan i Fagersta

Noter

2020-12-31

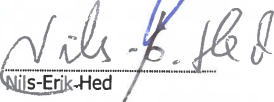
2019-12-31

Fagersta, 2021-03-16

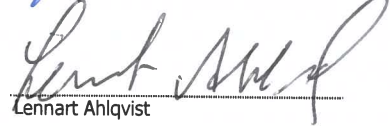

Björn Norling


Gunilla Carlberg


Jan Lantz


Nils-Erik Hed


Kent Grånqvist


Lennart Ahlqvist


Martti Juutilainen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-16



Johan Almquist
Av stämman vald revisor



Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Daggkåpan i Fagersta, org.nr. 779000-1239

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Daggkåpan i Fagersta för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvekel 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 Daggkåpan i Fagersta för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Fagersta den 16 / 3 2021

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Johan Almqvist
Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Daggkåpan i Fagersta



199
KR/KVM
SPARANDE



1281
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2%
RÄNTEKÄNSLIGHET



181
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD









Nej
TOMTRÄTT



604
KR/KVM
ÅRSavgift

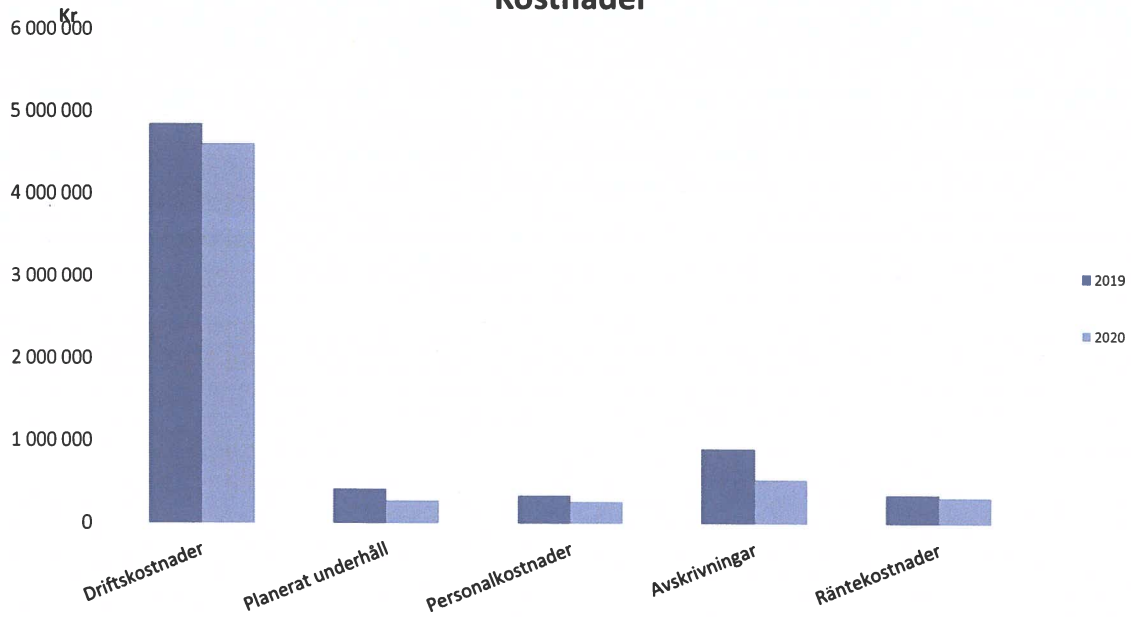
Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 199 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 1281 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 181 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 604 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.



HSB brf Daggekåpan i Fagersta

Kostnader



Driftskostnader

