



HSB Bostadsrättsförening Bergsmannen i Falun

Org.nr. 783200 - 3730



Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bergsmannen får härmed
avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bergsmannen får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Falun vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen registrerades 1967-04-27 med byggnadsår 1971 - 1972 och äger fastigheten Bergslagsgården 11 och Stådet 17 i Falu kommun med adresserna Hyttgatan 68 - 78, Sturegatan 90 - 100 och Engelbrektsgatan 51 - 55.

229 st. lägenheter med bostadsrätt 15 852 m²
108 st. garageplatser
107 st. biluppställningsplatser med motorvärmarrutttag (uthyrning)
4 st. biluppställningsplatser med motorvärmarrutttag (gästparkering)
6 st. biluppställningsplatser utan motorvärmarrutttag (uthyrning)

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>	<u>%-sats</u>
2 rum och kök	98	5 772	36%
3 rum och kök	104	7 596	48%
4 rum och kök	27	2 484	16%
<u>Bostäder</u>	<u>229</u>	<u>15 852</u>	<u>100%</u>

Byggnaderna har under 2020 varit fullvärdeförsäkrade i Dalarnas försäkringsbolag. En bostadsrättsförsäkring som tecknats kollektivt för alla lägenheter ingår i avgiften.

Den tekniska och administrativa förvaltningen har skötts av HSB Mälardalarna. Städningen har utförts av HSB städservice.

Stadseenlig besiktning har utförts under hösten 2020 i samband med uppdatering av underhållsplanen. Föreningen har en aktuell och reviderad underhållsplanen som sträcker sig till år 2048. Underhållsplanen finns även digitalt som underhållsplan online.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter för bostadsrätter. Beslutet gäller även oförändrade hyror på objekt (garage, parkeringsplatser och extra förråd) som föreningen hyr ut till sina medlemmar. *a*

I avgifter ingår: Vatten, uppvärmning, elnätavgift och kabel TV.

I avgiften ingår inte hushålls el och bredband.

El, värme eller vatten som inte ingår i hyran och debiteras efter förbrukning ska efter ett beslut av Högsta förvaltningsdomstolen momsbeläggas. Momsen har debiterats efter elförbrukning till alla våra medlemmar under hela 2020.

MEDLEMSINFORMATION

Antal medlemmar vid årets början	300
Medlemmar som lämnat föreningen	44
Nya medlemmar	40
Antal medlemmar vid årets slut	296

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

Under året har 24 (29) lägenhetsöverlåtelser skett (22 köp, 1 gåva och 1 arv).

Föreningen har inga anställda.

För att minska smittspridningen av coronaviruset och sjukdomen covid-19 har styrelsen i HSB brf Bergsmannen vid styrelsemöte den 20. maj, beslutat att ordinarie föreningsstämma skulle genomföras den 29 juni 2020 med enbart poströstning. Detta beslut har tagits för att följa regeringens förbud mot allmänna sammankomster och offentliga tillställningar med fler än 50 personer samt folkhälsomyndighetens rekommendation. Ordinarie föreningsstämma hölls i styrelserummet på Engelbrektsgatan 53B. Inga medlemmar eller utomstående fick närvara, endast de 4 personer som enligt styrelsens beslut höll föreningsstämman. Stämman var i behörig ordning utlyst med 50 poströster varav 3 närvarande.

Styrelsen har under året från stämman haft följande sammansättning:

Vald t.o.m. årsstämman

Stafan Aremir	Ordförande	2021
Anna Zetterqvist	Sekreterare	2022
Annika Brus	Ledamot	2021
Tomas Bergqvist	Ledamot	2021
Benjamin Maleki	Ledamot	2021
Jeanette Åkerblom	Ledamot	2021
Maria Engholm	Ledamot, utsedd av HSB Mälardalarna	cc

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är styrelseledamöter:

Stafan Aremir
Annika Brus
Tomas Bergqvist
Benjamin Maleki
Jeanette Åkerblom

Föreningens firma har tecknats av Stafan Aremir, Anna Zetterqvist, Annika Brus och Jeanette Åkerblom, två i förening.

Revisorer har varit Kjell Hammarström med Håkan Jonasson som suppleant valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB: s riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Jan-Erik Lundgren och Gerti Jonsson med Jan-Erik Lundgren som ordförande.

Föreningens representanter i HSB Dalarnas fullmäktige har varit Stafan Aremir med Anna Zetterqvist som suppleant.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda styrelsesammanträden under året.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Årets underhåll

Under året har följande arbete påbörjats, i enlighet med underhållsplanen.

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- Renovering av trapphus
- Driftoptimering av värmesystemet

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är avslutat men alla andra projekt och aktiviteter är bordlagda tills pandemin av corona virus är över. Vid OVK besiktningen har man upptäckt många spisfläktar som är monterade i våra kök vid renoveringar av lägenheter som inte får anslutas till vår ventilation. Samtliga måste demonteras och ersättas med spiskåpor som får anslutas till vårt ventilationssystem. En efterbesiktning skulle göras när smittspridningsläge tillåter.

När det gäller vårt värmesystem har vi gjort reparation av 2 st. cirkulationspumpar i undercentralen DUC3 på Engelbrektsgatan 51B.

Planerat underhåll för 2021

Under 2021 om smittspridningsläge tillåter kommer följande att göras:

- Renovering av trapphus
- Driftoptimering av värmesystem

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	9 605	9 539	9 597	9 544	9 489
Resultat efter finansiella poster	2 311	404	1 614	-3 320	629
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	531	531	531	531	531
Yttre fond kr/kvm (Inkl. lokaler)	284	195	214	156	408
Lån kr/kvm (Inkl. lokaler)	814	844	871	885	913
Soliditet i %	47	42	41	35	43
Likviditet i %	179	190	176	113	205
Genomsnittlig skuldränta i %	1,18	1,36	1,24	1,20	1,34

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 141 900	3 126 131	6 535 698	404 317
Omföring av årets resultat enl årsstämma			404 317	-404 317
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		1 427 000	-1 427 000	
Årets resultat				2 311 199
Belopp vid årets slut	2 141 900	4 553 131	5 513 015	2 311 199

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	6 940 015
Avsatt till UH-fond	- 1 427 000
Årets resultat	<u>2 311 199</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	7 824 213

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	7 824 213
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 4 553 131 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 884 199 kr.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning

finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

cc

**HSB Brf Bergsmannen i Falun**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 604 640	9 539 341
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	75 807	25 207
Summa rörelseintäkter		9 680 447	9 564 548
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 026 828	-7 762 332
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 424	-120 838
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-222 228	-237 001
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-856 367	-856 367
Summa rörelsekostnader		-7 214 847	-8 976 538
Rörelseresultat		2 465 600	588 011
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 983	3 001
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-157 384	-186 695
Summa finansiella poster		-154 401	-183 694
Årets resultat		2 311 199	404 317

cc

**HSB Brf Bergsmannen i Falun****Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	20 991 431	21 847 798
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	17 344	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>21 008 775</u>	<u>21 847 798</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar**21 009 275** **21 848 298****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	Not 13	989	25 198
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	6 697 570	3 938 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		210 394	202 745
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>6 908 953</u>	<u>4 166 738</u>

Kortfristiga placeringar

<i>Summa kortfristiga placeringar</i>	Not 15	3 000 000	3 000 000
---------------------------------------	--------	-----------	-----------

Kassa och bank

	Not 16	84 062	59 477
--	--------	--------	--------

Summa omsättningstillgångar**9 993 015** **7 226 214****SUMMA TILLGÅNGAR****31 002 290** **29 074 513**

cc



HSB Brf Bergsmannen i Falun

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 141 900	2 141 900
Fond för yttre underhåll	4 553 131	3 126 131
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>6 695 031</u>	<u>5 268 031</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 513 015	6 535 698
Årets resultat	2 311 199	404 317
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>7 824 213</u>	<u>6 940 015</u>
Summa eget kapital	14 519 244	12 208 046
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>12 577 712</u>	<u>13 065 280</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
Leverantörsskulder	487 568	487 568
Skatteskuld	572 405	444 519
Övriga kortfristiga skulder	440	440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	Not 21	
	<u>1 595 253</u>	<u>1 594 985</u>
	<u>1 249 668</u>	<u>1 273 675</u>
	<u>3 905 334</u>	<u>3 801 187</u>
Summa skulder	<u>16 483 046</u>	<u>16 866 467</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 002 290	29 074 513

cc

**HSB Brf Bergsmannen i Falun**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 311 199	404 317
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	856 367	856 367
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 167 566	1 260 684
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	230 584	-180 439
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	104 147	349 871
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 502 297	1 430 116
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	-17 344	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-17 344	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-487 568	-435 272
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-487 568	-435 272
Årets kassaflöde	2 997 385	994 844
Likvida medel vid årets början	6 697 082	5 702 237
Likvida medel vid årets slut	9 694 466	6 697 082

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

ll



HSB Brf Bergsmannen i Falun

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas

Byggnad	2,4%
---------	------

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

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.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 722 709 kr.

Övrigt

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

cc

**HSB Brf Bergsmannen i Falun**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 418 780	8 418 780
Hyror	794 081	656 252
Övriga avgifter	553 497	633 953
Övriga intäkter	69 483	63 935
Bruttoomsättning	<u>9 835 841</u>	<u>9 772 920</u>
Hysesbortfall	-31 201	-33 578
Avsatt till inre fond	<u>-200 001</u>	<u>-200 001</u>
	9 604 640	9 539 341
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	23 633	25 507
Försäkringsersättning	25 791	0
Återbäring försäkring	26 383	0
	<u>75 807</u>	<u>25 507</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	934 357	957 670
Reparationer	216 269	356 897
El	962 305	1 018 076
Uppvärmning	1 456 200	1 425 140
Vatten	897 699	932 268
Sophämtning	406 224	368 799
Övriga avgifter	269 071	239 804
Förvaltningskostnader	500 630	355 309
Fastighetsavgift	342 903	342 903
Övriga driftskostnader	41 171	54 449
Planerat underhåll	0	1 711 017
	<u>6 026 828</u>	<u>7 762 332</u>
Not 5 Övriga externa kostnader		
Hyra lokal och parkering	0	1 625
Kontorsmaterial och trycksaker	606	99
Juridiska avgifter	5 691	10 555
Förluster på hyres- och kundfordringar	19 808	398
Revisionskostnad	18 625	19 138
Medlems- och styrelseaktiviteter	2 219	16 114
Medlemsavgift HSB	61 250	69 000
Övriga kostnader	1 225	3 909
	<u>109 424</u>	<u>120 838</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	141 900	136 498
Mötesarvode	40 426	50 081
Övriga arvoden	4 998	4 650
Revisorsarvode	4 730	4 650
Sociala kostnader	30 174	41 222
	<u>222 228</u>	<u>237 101</u>
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	856 367	856 367
	<u>856 367</u>	<u>856 367</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	2 983	3 001
	<u>2 983</u>	<u>3 001</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	157 384	186 695
	<u>157 384</u>	<u>186 695</u>

cc

**HSB Brf Bergsmannen i Falun**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	35 972 720	35 972 720
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 972 720	35 972 720
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 225 736	-16 369 369
Årets avskrivningar	-856 367	-856 367
Utgående avskrivningar	-18 082 103	-17 225 736
Bokfört värde	17 890 617	18 746 984
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	3 100 814	3 100 814
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 100 814	3 100 814
Bokfört värde	3 100 814	3 100 814
Summa byggnader och mark	20 991 431	21 847 798
Taxeringsvärde för Bergslagsgården11, Städet 17. Värdeår 1971.		
Byggnad - bostäder hyreshus	112 000 000	112 000 000
Byggnad - lokaler	2 244 000	2 244 000
	114 244 000	114 244 000
Mark - bostäder hyreshus	39 000 000	39 000 000
Mark - lokaler	513 000	513 000
	39 513 000	39 513 000
Taxeringsvärde totalt	153 757 000	153 757 000
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	17 344	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 344	0
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500

cc

**HSB Brf Bergsmannen i Falun**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 13 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	989	25 198			
	989	25 198			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	87 166	119 364			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	6 610 404	3 637 605			
Övriga fordringar	0	181 826			
	6 697 570	3 938 795			
Not 16 Kassa och bank					
Bankkonto	84 062	59 477			
	84 062	59 477			
Not 17 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång		2 141 900	3 126 131	6 535 698	404 317
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				404 317	-404 317
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			1 427 000	-1 427 000	
Årets resultat					2 311 199
Belopp vid årets slut	0	2 141 900	4 553 131	5 513 015	2 311 199
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4269	1,03%	2024-09-30	2 957 096	149 184
Stadshypotek AB	856022	1,47%	2022-06-01	2 550 000	60 000
Stadshypotek AB	861584	1,57%	2022-06-30	1 598 184	118 384
Stadshypotek AB	997956	1,03%	2024-09-01	5 960 000	160 000
				13 065 280	487 568
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 577 712	
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					10 627 440
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				23 183 050	23 183 050
varav frigjorda				1 704 800	1 704 800
Summa ställda säkerheter				21 478 250	21 478 250
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				487 568	487 568
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	0
				487 568	487 568
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				720	1 201
Fond för inre underhåll				1 594 533	1 593 784
				1 595 253	1 594 985
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				792 455	775 979
Upplupna räntekostnader				29 899	31 620
Upplupen el				108 772	112 701
Upplupen värme				186 492	130 141
Upplupen vatten				76 690	77 740
Upplupen renhållning				31 129	30 334
Upplupet revisionsarvode				18 000	18 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				6 231	97 160
				1 249 668	1 273 675

cc



HSB Brf Bergsmannen i Falun

Noter


2020-12-31

2019-12-31

Falun, 2021-04-20


Stafan Aremir


Anna Zetterqvist


Annika Brus


Benjamin Maleki


Jeanette Åkerblom


Tomas Bergqvist


Maria Engholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-22


Kjell Hammarström


Christina Cederlöf

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergsmannen i Falun, org.nr. 783200-3720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergsmannen i Falun 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. Revisorernas 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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

cc

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 Bergsmannen 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 tryggt 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, 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.

Falun den 22, 4 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



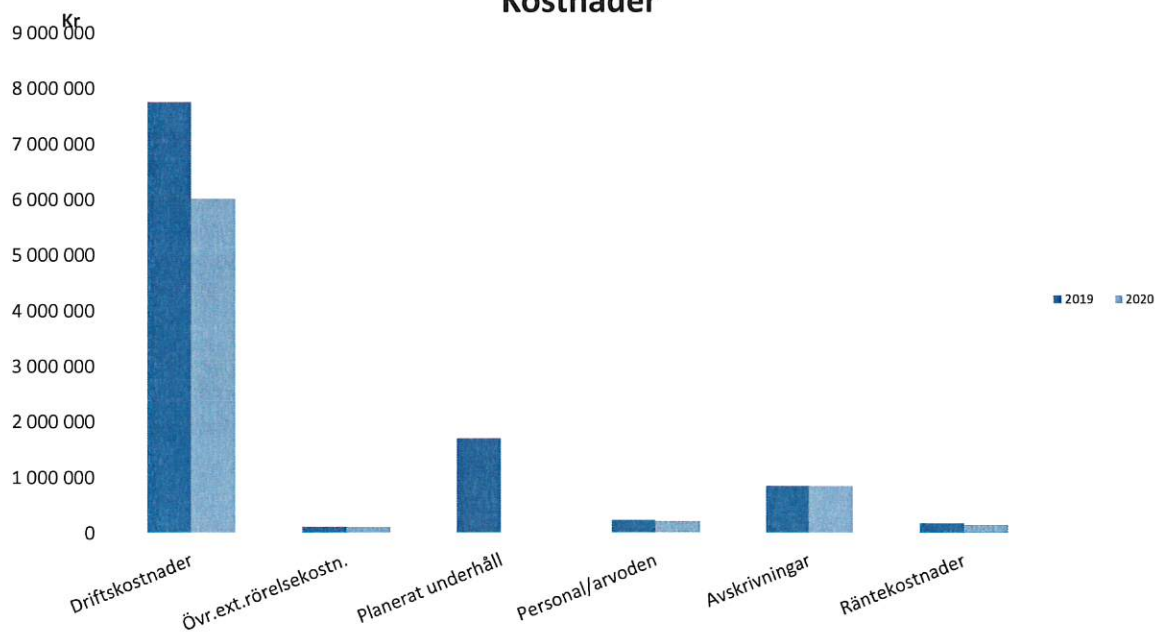
Kjell Hammarström

Av föreningen vald revisor

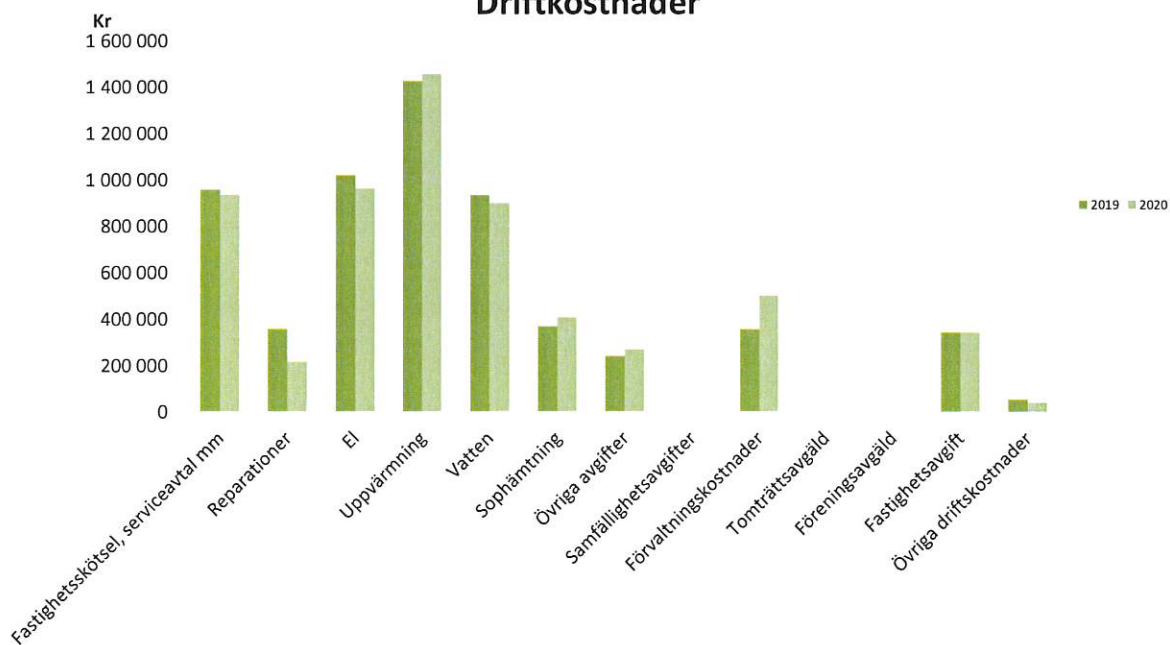


HSB Brf Bergsmannen i Falun

Kostnader



Driftkostnader





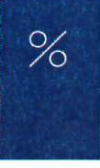





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Bergsmannen i Falun



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 200 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 1582 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 814 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 209 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 531 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.