



HSB Bostadsrättsförening Esplanaden i Falun



Org.nr. 783200-0611

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 Falun vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen registrerades 1934-03-22 med byggnadsår 1934-36 och äger fastigheterna Kompaniet 1,2 och 3 i Falu kommun med adresserna Esplanaden 1, 2 och 3. Föreningen innehåller 41 lägenheter med bostadsrätt, 2 st lokaler med hyresrätt, 1 föreningslokal samt 32 bilupställningsplatser.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
1 rum och kokvrå	3	121,5
2 rum och kök	36	1 839,5
3 rum och kök	2	153,0
Bostäder	41	2 114,0
Lokaler hyresrätt	2	143,5

Försäkringar

Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Bostadsrättsförsäkring är tecknad kollektivt för alla medlemmar genom Dalarnas Försäkringsbolag och ingår i avgiften.

Fastighets- och trädgårdsskötseln och Ekonomisk förvaltning

Redovisning och administration:	HSB MälarDalarna
Fastighetsskötsel	HSB MälarDalarna
Trädgårdsskötsel	HSB MälarDalarna
Städning	HSB MälarDalarna

Besiktning och underhållsplan

Föreningen har en reviderad och aktuell underhållsplan som är upprättad 2019-11-10.

Avgifter

Årsavgifterna höjdes senast 2019 med 3 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om 2 % höjning. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 877 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bostadsrättsförsäkring. Elpriset för 2021 ligger kvar på 45 öre kWh plus moms. Ingen fast avgift tas ut av elen. Parkeringsplatser inklusive motorvärmare 200 kr.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 53. 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 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Med anledning av pandemin genomfördes ordinarie föreningsstämma 2020-06-30 genom poströstning. I stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar varav 12 st genom poströstning.

cc

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

		Vald t.o.m. årsstämman
Jan Berg	Ordförande/Drift- och Energiansvarig	2021
Staffan Boberg	Vice ordförande/Sekreterare/webbansvarig	2021
Mattias Jonth	Ledamot	2022
Martin Fyhr	Ledamot	2022
Staffan Skytt	Ledamot	2021
Joakim Arnberg	Ledamot/Ekonomi	2022

Jan Berg är utsedd av HSB Mälardalarna

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan Berg, Staffan Boberg, Joakim Arnberg och Mattias Jonth, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Rune Böhlmark med Niklas Bylund som suppleant vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Agneta Res Odergard som valberedningens ordförande.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Staffan Boberg.



Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2020

Energicentral Drifanläggning

- Uppdatering av webbplattform drift och styrsystem från ABELKO.
- Installation av Megacon plattform. Antenn för insamling av värden.
- Installation av Megacon 14 tempgivare för mätning av temperatur i lägenheter.
- Byte av cirkulationspump i energicentralen.
- Uppdatering och komplettering comhem bredband i 3 energirum.

Fasader

- Fortsatt renovering och byte av fasader hus 1, 3. Enligt projektplan

Fönster

- Montering av nya fönster i samband med fasader i lägenheterna i hus 1 o 3. Enligt projektplan.
- Montering av bullerfönster på berörda lägenheter.
- Montering av solskydd i fönster.
- Nya persienner i samtliga lägenheter.

Plåt

- Nya hängrännor och stuprör.
- Ny plåt över entréer.
- Ny takfot i plåt.

Målning

- Målning av ytterdörrar till lokaler.

Nyckelsystem Taggsystem

- Kontroll och smörjning av cylindrar i lägenhetsdörrar och allmänna utrymmen.
- Kontroll och underhåll av yttre låssystem.
- 3 RCO Porttelefoner hus 3.
- Uppdatering av RCO mjukvara.

Solcellsanläggning

- Uppdatering Fronius växelriktare.
- Webbaserad plattform från Fronius för solproduktion och analyser.

Underhåll av utgående brunnar

- Spolning av samtliga brunnar på gården.

Utemiljö och trädgård

- Beskärning av samtliga träd.
- Komplettering av träd, buskar och blommor vid hus 3 o 5


Belysning El

- Ny belysning fasader hus 1, 3 och 5.

Tvättstugorna

- Rengöring av filter och allmän översyn av all tvättutrustning vid fyra tillfällen.

Systematiskt brandskyddsarbete - Säkerhet/funktion/besiktning brand

- Kontroll/påfyllning av brandsläckare i allmänna utrymmen.
- Kontroll av brandvarnare i allmänna utrymmen.
- Kontroll/komplettering av utrymningsmarkeringar. 

Planerade och pågående investeringar och underhåll 2021

Driftnläggning

- Uppdatering av webbplattform drift och styrsystem.
- Byte av ventiler och cirkulationspump i energicentralen.
- Uppdatering och komplettering comhem bredband i energirum.

Solcellsanläggning

- Uppdatering Fronius växelriktare.
- Fronius App för avläsning av solproduktion.

Dörrar

- Installation av säkerhetsdörrar vid källarentré hus 1 och 5.
- Installation av taggsystem entréer baksidan hus 1, 3 och 5.
- Montering av brytskydd på 7 entrédörrar.

Nyckelsystem

- Kontroll och smörjning av cylindrar i lägenhetsdörrar och allmänna utrymmen.
- Kontroll och underhåll av yttre låssystem.

Underhåll av utgående brunnar

- Spolning av samtliga brunnar på gården.

Utemiljö och trädgård

- Beskrining av samtliga träd.
- Komplettering av träd, buskar och blommor vid hus 3 och 5.

Målning

- Målning av bullerplank på utsidan.

Belysning El

- Ny miljöbelysning på gården hus 1, 3 och 5.
- Ny miljöbelysning baksidan källarentréhus 1 och 5.
- Projekt för att gå från tre fasta el-abonnemang till ett.

Tvättstugorna

- Rengöring av filter och allmän översyn av all tvättutrustning vid fyra tillfällen.
- Funktionskontroll av alla maskiner.
- Ny energieffektiv värmefläkt i torkrum

Systematiskt brandskyddsarbete - Säkerhet/funktion/besiktning brand

- Kontroll/påfyllning av brandsläckare. Kontroll av brandvarnare i allmänna utrymmen.
- Kontroll/komplettering av utrymningsmarkeringar.

Flerårsöversikt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	2 049	2 053	2 043	1 975	1 948
Resultat efter finansiella poster, tkr	-392	143	243	236	160
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	860	860	835	819	819
Yttre fond kr/kvm (inkl. lokalyta)	694	709	686	664	659
Lån kr/kvm (inkl. lokalyta)	6 528	6 292	2 510	2 593	2 677
Soliditet i %	9	10	23	20	17
Likviditet i %	245	187	255	236	192
Genomsnittlig skuldränta i %	1,41	1,11	1,59	1,71	2,51

Lokalytan uppdaterad under 2020, för gällande ytor se uppställning sid 2.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 720	1 566 774	150 968	143 270
Omföring av årets resultat enl. årsstämma			143 270	-143 270
Disp. fond för yttre uh enl. styrelsebeslut		-43 957	43 957	
Avsättning fond för yttre uh enl. underhållsplan		45 000	-45 000	
Årets resultat				-392 197
Belopp vid årets slut	62 720	1 567 817	293 195	-392 197

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	294 238
Disponerat ur UH-fonden	43 957
Avsatt till UH-fonden	- 45 000
Årets resultat	- 392 197
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 99 002

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 99 002
-------------------------	----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 567 817 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -393 240 kr, se resultaträkningen.

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

HSB Brf Esplanaden i Falun

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 048 710	2 052 637
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 739	2 300
Summa rörelseintäkter		2 053 449	2 054 937
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 212 910	-1 348 153
Planerat underhåll	Not 5	-43 957	-8 625
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-210 168	-228 415
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-775 415	-217 896
Summa rörelsekostnader		-2 242 450	-1 803 090
Rörelseresultat		-189 001	251 848
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	819	1 151
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-204 015	-109 729
Summa finansiella poster		-203 196	-108 578
Årets resultat		-392 197	143 270
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-45 000	-60 000
Disposition underhållsfond		43 957	8 625
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-1 043	-51 375
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-393 240	91 895

cc

HSB Brf Esplanaden i Falun

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	15 048 906	7 449 082
Mark	Not 11	59 966	59 966
Inventarier	Not 12	17 600	22 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	5 756 187
		<u>15 126 472</u>	<u>13 287 235</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 126 972</u>	<u>13 287 735</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	110	1 163
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		492 330	3 873 370
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	3 511	68 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 599	45 581
		<u>534 550</u>	<u>3 988 618</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	1 100 000	1 150 000
Kassa och bank	Not 18	1 000	1 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 635 550</u>	<u>5 139 618</u>
Summa tillgångar		<u>16 762 522</u>	<u>18 427 353</u>

cc

HSB Brf Esplanaden i Falun

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		62 720	62 720
Underhållsfond		1 567 817	1 566 774
		<u>1 630 537</u>	<u>1 629 494</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		293 195	150 968
Årets resultat		-392 197	143 270
		<u>-99 002</u>	<u>294 238</u>
Summa eget kapital		<u>1 531 535</u>	<u>1 923 732</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	10 027 034	12 285 634
		<u>10 027 034</u>	<u>12 285 634</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 21	4 709 600	1 620 400
Leverantörsskulder		122 228	211 514
Fond för inre underhåll		75 101	75 101
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	28 406	31 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	268 619	2 279 214
		<u>5 203 954</u>	<u>4 217 988</u>
Summa skulder		<u>15 230 988</u>	<u>16 503 622</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>16 762 522</u>	<u>18 427 353</u>

cc

HSB Brf Esplanaden i Falun

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-392 197	143 270
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	394 190	217 896
Restvärdesavskrivningar	381 225	0
Justering värde solceller- utbetalt bidrag	366 720	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>749 937</u>	<u>361 166</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	73 028	470
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 103 234	2 130 334
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-1 280 269</u>	<u>2 491 971</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 981 371	-7 374 784
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 981 371</u>	<u>-7 374 784</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	830 600	8 359 567
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>830 600</u>	<u>8 359 567</u>
Årets kassaflöde	-3 431 040	3 476 754
Likvida medel vid årets början	5 024 370	1 547 616
Likvida medel vid årets slut	1 593 330	5 024 370

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

HSB Brf Esplanaden i Falun**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 1,9 %	Nya komponenterna fönster och fasad skrivs av från april 2020
Inventarier 10,0 %	

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.

Övrigt

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

HSB Brf Esplanaden i Falun

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 818 672	1 818 672
	Hyror	179 836	178 776
	Övriga avgifter	30 748	33 999
	Övriga intäkter	20 765	21 890
	Bruttoomsättning	<u>2 050 022</u>	<u>2 053 337</u>
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-1 022	0
	Hyresbortfall	-290	-700
		<u>2 048 710</u>	<u>2 052 637</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ägarbonus	0	2 300
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	4 739	0
		<u>4 739</u>	<u>2 300</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	309 459	338 231
	Reparationer	55 933	86 123
	El	102 338	118 660
	Uppvärmning	227 639	261 996
	Vatten	137 028	133 032
	Sophämtning	80 117	73 412
	Övriga avgifter	65 297	64 872
	Förvaltningskostnader	134 196	131 771
	Fastighetsavgift	59 838	59 838
	Övriga driftskostnader	41 065	80 218
		<u>1 212 910</u>	<u>1 348 153</u>
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll markytor	0	8 625
	Underhåll enligt plan	43 957	0
		<u>43 957</u>	<u>8 625</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	115 325	93 000
	Övriga arvoden	56 950	89 800
	Revisorsarvode	3 500	3 500
	Löner och andra ersättningar	1 789	2 340
	Sociala kostnader	32 604	39 775
		<u>210 168</u>	<u>228 415</u>
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	389 790	213 496
	Restvärdesavskrivning	381 225	0
	Inventarier	4 400	4 400
		<u>775 415</u>	<u>217 896</u>
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	819	1 151
		<u>819</u>	<u>1 151</u>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	202 340	108 205
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	625
	Övriga finansiella kostnader	1 675	899
		<u>204 015</u>	<u>109 729</u>

cc

HSB Brf Esplanaden i Falun

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	12 936 048	11 195 545
Årets investering	2 981 371	0
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	5 756 187	1 740 503
Årets utrangering	-882 894	0
Justerat värde solceller- bidrag	-366 720	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 423 993	12 936 048
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 486 966	-5 273 470
Årets restvärdesavskrivning	501 669	0
Årets avskrivningar	-389 790	-213 496
Utgående avskrivningar	-5 375 087	-5 486 966
Bokfört värde	15 048 906	7 449 082
Taxeringsvärde för Kompaniet 1-3 i Falun. Värdeår 1954-1956.		
Byggnad - bostäder hyreshus	13 346 000	13 346 000
Byggnad - lokaler	418 000	418 000
	13 764 000	13 764 000
Mark - bostäder hyreshus	4 860 000	4 860 000
Mark - lokaler	104 000	104 000
	4 964 000	4 964 000
Taxeringsvärde totalt	18 728 000	18 728 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	59 966	59 966
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 966	59 966
Bokfört värde	59 966	59 966
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	44 000	44 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 000	44 000
Ingående avskrivningar	-22 000	-17 600
Årets avskrivningar	-4 400	-4 400
Utgående avskrivningar	-26 400	-22 000
Bokfört värde	17 600	22 000
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	5 756 187	121 906
Årets investeringar	0	7 374 784
Omklassificeringar, Byggnad	-5 756 187	-1 740 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	5 756 187
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	110	1 163
	110	1 163
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	3 511	3 511
Skattekonto	0	63 843
Övriga fordringar	0	1 150
	3 511	68 504

cc

HSB Brf Esplanaden i Falun

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 17	Kortfristiga placeringar					
	HSB Mälardalarna, specialinlåning.	1 100 000	1 150 000			
		1 100 000	1 150 000			
Not 18	Kassa och bank					
	Handkassa	1 000	1 000			
		1 000	1 000			
Not 19	Eget kapital					
		Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	62 720	1 566 774	150 968	143 270
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				143 270	-143 270
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-43 957	43 957	
	Avsättning Fond för yttre uh enl underhållsplan			45 000	-45 000	
	Årets resultat					-392 197
	Belopp vid årets slut	0	62 720	1 567 817	293 195	-392 197
Not 20	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	846665	1,35%	2021-03-30	2 154 600	50 400
	Stadshypotek AB	953685	1,66%	2022-12-01	1 676 034	59 000
	Swedbank	2951675640	0,85%	2021-03-28	1 466 000	0
	Swedbank	2951804778	1,57%	2029-06-20	4 000 000	0
	Swedbank	2952113435	1,28%	2024-11-25	4 455 000	45 000
	Swedbank	2952370837	0,87%	2021-02-28	985 000	20 000
					14 736 634	174 400
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				10 027 034	
	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					13 864 634
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				14 989 550	13 989 550
	Summa ställda säkerheter				14 989 550	13 989 550
Not 21	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				174 400	154 400
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 535 200	1 466 000
					4 709 600	1 620 400
Not 22	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				12 676	14 075
	Källskatt				15 245	17 684
	Mervärdesskatt				485	0
					28 406	31 759
Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				167 384	142 517
	Upplupna räntekostnader				11 871	11 792
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				89 364	2 124 905
					268 619	2 279 214



HSB Brf Esplanaden i Falun

Noter

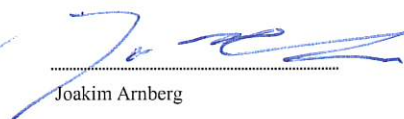
2020-12-31

2019-12-31

Falun, 2021 - 04-25



Jan Berg



Joakim Arnberg



Martin Fyhr



Mattias Jonth

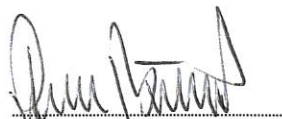


Staffan Skytt

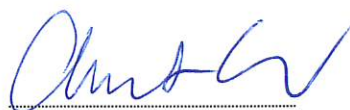


Staffan Boberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-30



Rune Böhlmark
Av stämman vald revisor



Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Esplanaden i Falun, org.nr. 783200-0611

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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


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

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten. 

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Esplanaden i Falun 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 fortlopande 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 revisionsd 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.

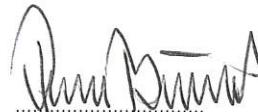
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig 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 30/12 2021



Christina Cederlöf

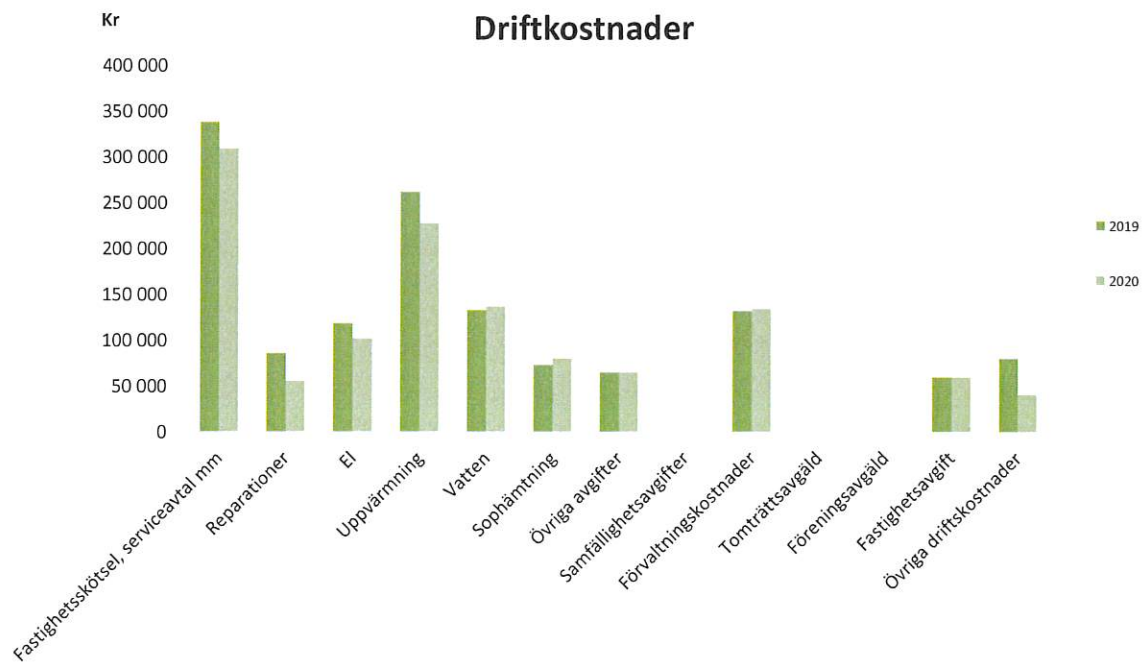
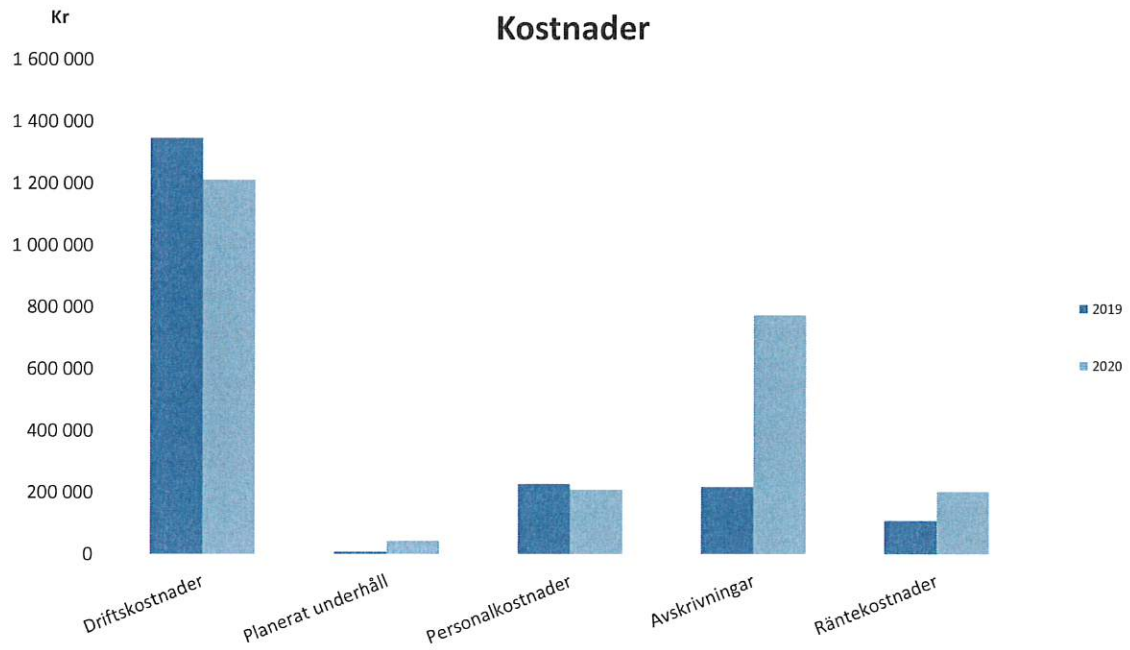
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Rune Böhlmark

Av föreningen vald revisor

HSB Brf Esplanaden i Falun








BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Esplanaden i Falun



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 189 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 6528 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 8%	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 207 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 860 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.