



HSB Bostadsrättsförening Gruvbäcken i Falun



Org.nr. 783200-1007

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 1960-03-18 med byggnadsår 1963 och äger fastigheten Yxhammaren 9 i Falu kommun. Föreningen innehåller 63 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lokaler med hyresrätt, 51 garage samt 13 bilupställningsplatser.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
1 rum och kök	16	485
2 rum och kök	15	905
3 rum och kök	26	1 816
4 rum och kök	6	614
Bostäder	63	3 820
Bostäder		3 820
Hyresrätt		621
		4 441

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

Administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB Mälardalarna.

Fastighetsskötsel har utförts av HSB Mälardalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen i oktober 2020.

Senaste underhållsplan är upprättad år 2017 och reviderad mars 2020.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes under 2020 med 1,5 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 788 kr/m². I avgiften ingår vatten, värme, hushållsel och kabel-TV.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 81 (fg år 79) st.

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 13 st lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03. Stämman hölls utomhus till följd av Coronapandemin och i stämman deltog totalt 25 medlemmar varav 13 var poströster och 12 var närvarande.

cc

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Erik Wiklund	ordförande	2021
Therese Lissel	vice ordförande	2022
Catrin Ståhl	sekreterare	2022
Emir Gasanin	ledamot	2021
Thommy Bäck	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna	

Styrelsen har under året hållit 12 (12) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Erik Wiklund, Therese Lissel, Catrin Ståhl och Emir Gasanin, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Åsa Segerström med Susanne Svärdström som suppleant, vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Margareta Busk och Bernt Jonsson med Margareta som sammankallande.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representant i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Erik Wiklund med Therese Lissel som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

Passersystem
Renovering av planteringarna
Belysning garage och källargångar

Planerat underhåll

Renovering fasad mot Gruvgatan.

Historik, underhåll (år o åtgärd)

2016 Fönsterbyte

Övrigt

Gästrummet har under året inbringat 1 950 kr

Biltvätten har under året inbringat 33 297 kr.

cc

Flerårsöversikt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	3 757	3 747	3 695	3 577	3 461
Resultat efter finansiella poster, tkr	156	401	470	327	389
Avgiftsnivå kr/kvm	788	777	765	750	735
Yttre fond kr/kvm (Inkl. lokalyta)	215	270	275	292	279
Lån kr/kvm (Inkl. lokalyta)	2 438	2 496	2 558	2 619	2 588
Soliditet %	15	14	11	8	5
Likviditet %	136	154	120	79	38
Genomsnittlig skuldränta %	1,64	1,79	1,78	1,87	1,69

Principen för redovisning av lokalyta har ändrats 2019 vilket gör att nyckeltal baserat på dessa ytor ej överensstämmer med belopp i årsredovisningen 2018 och tidigare. Se sid 2 för gällande ytor.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	457 005	1 197 961	-33 726	401 015
Omföring av årets resultat enl. årsstämma			401 015	-401 015
Disp. fond för yttre uh enl. styrelsebeslut		-440 082	440 082	
Avsättning fond för yttre uh enl. underhållsplan		195 000	-195 000	
Årets resultat				156 102
Belopp vid årets slut	457 005	952 880	612 371	156 102

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	367 289
Disponerat ur UH-fonden	440 082
Avsatt till UH-fonden	- 195 000
Årets resultat	<u>156 102</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	768 473

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	768 473
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 952 880 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 401 184 kr,
se resultaträkningen.

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

HSB Brf Gruvbäcken i Falun

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 756 547	3 746 603
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 308	0
Summa rörelseintäkter		3 763 855	3 746 603
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 438 726	-2 388 423
Planerat underhåll	Not 5	-440 082	-222 644
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-115 235	-110 802
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-432 709	-421 487
Summa rörelsekostnader		-3 426 752	-3 143 355
Rörelseresultat		337 103	603 248
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-181 001	-202 233
Summa finansiella poster		-181 001	-202 233
Inkomstskatt	Not 9	0	0
Årets resultat		156 102	401 015
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-195 000	-201 000
Disposition underhållsfond		440 082	222 644
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		245 082	21 644
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		401 184	422 659

cc

HSB Brf Gruvbäcken i Falun

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	11 585 614	11 582 509
Mark	Not 11	386 100	386 100
Inventarier	Not 12	37 357	46 147
		<u>12 009 071</u>	<u>12 014 756</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 009 571</u>	<u>12 015 256</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	12 729	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 575 738	2 096 117
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	30 458	132 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 763	81 609
		<u>2 689 688</u>	<u>2 310 035</u>
Kassa och bank	Not 16	5 015	7 104
Summa omsättningstillgångar		<u>2 694 703</u>	<u>2 317 139</u>
Summa tillgångar		<u>14 704 274</u>	<u>14 332 395</u>

cc

HSB Brf Gruvbäcken i Falun

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		457 005	457 005
Underhållsfond		952 880	1 197 961
		<u>1 409 885</u>	<u>1 654 966</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		612 371	-33 726
Årets resultat		156 102	401 015
		<u>768 473</u>	<u>367 289</u>
Summa eget kapital		<u>2 178 357</u>	<u>2 022 255</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	9 921 377	2 279 507
		<u>9 921 377</u>	<u>2 279 507</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	905 159	8 804 374
Leverantörsskulder		211 874	255 801
Fond för inre underhåll		428 131	394 475
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	21 600	24 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 037 776	551 318
		<u>2 604 540</u>	<u>10 030 633</u>
Summa skulder		<u>12 525 917</u>	<u>12 310 140</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>14 704 274</u>	<u>14 332 395</u>

OC

HSB Brf Gruvbäcken i Falun

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	156 102	401 015
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	432 709	421 487
Kassaflöde från löpande verksamhet	588 811	822 502
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	99 968	-17 355
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	473 122	-135 621
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 161 901	669 526
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-427 024	-155 437
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-427 024	-155 437
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-257 345	-274 945
Inre fond, dödade lokaler	0	106 804
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-257 345	-168 141
Årets kassaflöde	477 532	345 948
Likvida medel vid årets början	2 103 221	1 757 273
Likvida medel vid årets slut	2 580 753	2 103 221

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

OC

HSB Brf Gruvbäcken 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 2,0 %

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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 426.883 kr. (460 180kr)

Övrigt

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



HSB Brf Gruvbäcken i Falun

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 010 488	2 966 696
	Hyror	725 796	720 728
	Övriga avgifter	60 987	68 118
	Övriga intäkter	61 601	68 789
	Bruttoomsättning	<u>3 858 872</u>	<u>3 824 331</u>
	Hysesrabatter och övriga avdrag	-41 157	-11 000
	Hysesbortfall	-5 484	-6 728
	Avsatt till inre fond	-55 684	-60 000
		<u>3 756 547</u>	<u>3 746 603</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	7 308	0
		<u>7 308</u>	<u>0</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	516 136	435 129
	Reparationer	270 563	250 437
	El	290 688	293 710
	Uppvärmning	524 965	540 419
	Vatten	219 442	205 944
	Sophämtning	103 395	95 326
	Övriga avgifter	133 705	126 067
	Förvaltningskostnader	211 253	221 249
	Fastighetsavgift	127 737	124 461
	Övriga driftskostnader	40 842	95 682
		<u>2 438 726</u>	<u>2 388 423</u>
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll lokaler	18 750	181 600
	Underhåll gemensamma utrymmen	0	41 044
	Underhåll installationer	229 697	0
	Underhåll huskropp utvändigt	64 132	0
	Underhåll markytor	105 128	0
	Underhåll enligt plan	22 375	0
		<u>440 082</u>	<u>222 644</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	68 200	69 900
	Vicevärdsarvode	15 000	15 000
	Övriga arvoden	10 770	4 575
	Revisorsarvode	2 400	2 400
	Sociala kostnader	18 865	18 927
		<u>115 235</u>	<u>110 802</u>
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	423 919	412 697
	Inventarier	8 790	8 790
		<u>432 709</u>	<u>421 487</u>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	179 966	201 423
	Övriga finansiella kostnader	1 035	810
		<u>181 001</u>	<u>202 233</u>
Not 9	Inkomstskatt		
	Beskattningsbara intäkter, biltvättsavgifter	33 297	38 920
	Outnyttjat underskott från tidigare år	-460 180	-499 100
	Underlag för statlig inkomstskatt	<u>-426 883</u>	<u>-460 180</u>
	Statlig inkomstskatt 21,4 %	0	0

BC

HSB Brf Gruvbäcken i Falun

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	21 022 580	20 867 143
Årets nyanskaffning	427 024	155 437
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>21 449 604</u>	<u>21 022 580</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 440 071	-9 027 374
Årets avskrivningar	-423 919	-412 697
Utgående avskrivningar	<u>-9 863 990</u>	<u>-9 440 071</u>
Bokfört värde	11 585 614	11 582 509
Taxeringsvärde för Yxhammaren 9 i Falun. Värdeår 1963.		
Byggnad - bostäder hyreshus	25 000 000	25 000 000
Byggnad - lokaler	3 020 000	3 020 000
	<u>28 020 000</u>	<u>28 020 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	9 000 000	9 000 000
Mark - lokaler	751 000	751 000
	<u>9 751 000</u>	<u>9 751 000</u>
Taxeringsvärde totalt	37 771 000	37 771 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	386 100	386 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>386 100</u>	<u>386 100</u>
Bokfört värde	386 100	386 100
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	267 494	267 494
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>267 494</u>	<u>267 494</u>
Ingående avskrivningar	-221 347	-212 557
Årets avskrivningar	-8 790	-8 790
Utgående avskrivningar	<u>-230 137</u>	<u>-221 347</u>
Bokfört värde	37 357	46 147
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	12 729	0
	<u>12 729</u>	<u>0</u>
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	13 591	16 867
Skattekonto	16 867	115 442
	<u>30 458</u>	<u>132 309</u>
Not 16 Kassa och bank		
Handkassa	5 015	7 104
	<u>5 015</u>	<u>7 104</u>

cc

HSB Brf Gruvbäcken i Falun

Noter				2020-12-31	2019-12-31
Not 17 Eget kapital					
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	457 005	1 197 961	-33 726	401 015
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				401 015	-401 015
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-440 082	440 082	
Avsättning Fond för yttre uh enl underhållsplan			195 000	-195 000	
Årets resultat					156 102
Belopp vid årets slut	0	457 005	952 880	612 371	156 102
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2659277251	1,19%	2024-04-25	700 000	80 000
Swedbank	2659670802	1,22%	2026-08-25	4 065 231	56 377
Swedbank	2755275035	1,55%	2023-11-24	1 249 500	34 000
Swedbank	2856441742	1,16%	2024-06-19	330 007	13 332
Swedbank	2857685545	1,39%	2028-05-24	4 117 500	90 000
Swedbank	2858641588	1,32%	2023-01-25	364 298	11 450
				10 826 536	285 159
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 921 377	
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					9 400 741
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				11 916 000	11 916 000
Summa ställda säkerheter				11 916 000	11 916 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				285 159	278 883
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				620 000	8 525 491
				905 159	8 804 374
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	1 060
Källskatt				0	1 012
Mervärdesskatt				21 600	22 593
				21 600	24 665
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				293 406	277 037
Upplupna räntekostnader				11 320	20 710
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				733 050	253 571
				1 037 776	551 318

cc

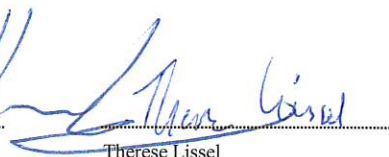
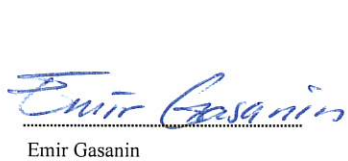
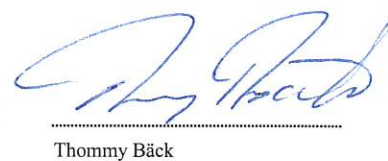
HSB Brf Gruvbäcken i Falun

Noter


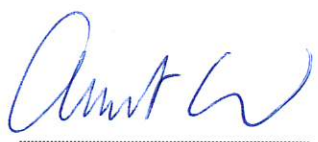
2020-12-31

2019-12-31

Falun, 2021 - 05.12


Erik Wiklund
Therese Lissel
Catrin Ståhl
Emir Gasanin
Thommy Bäck

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-20


Åsa Segerström
Av stämman vald revisor
Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Gruvbäcken i Falun, org.nr. 783200-1007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gruvbäcken 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 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.

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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.

bc

- 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 svar

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 Gruvbäcken 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns svar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 svar

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 svar

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.

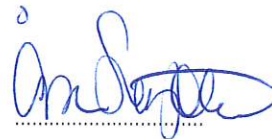
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse 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 2015 2021



Christina Cederlöf

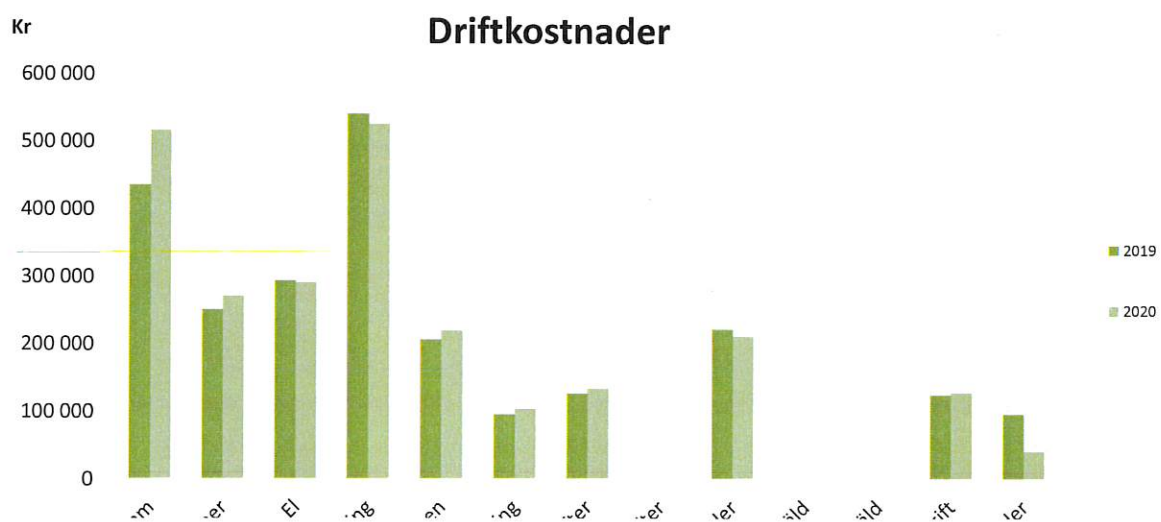
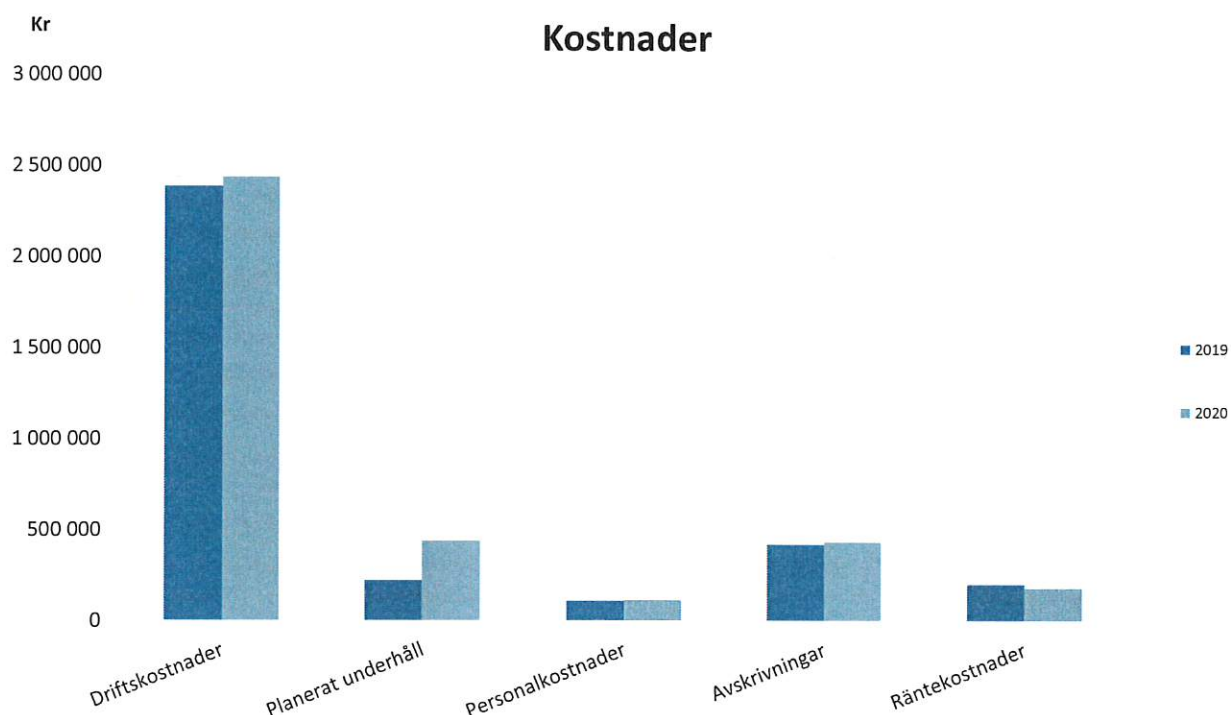
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Åsa Segerström

Av föreningen vald revisor

HSB Brf Gruvbäcken i Falun







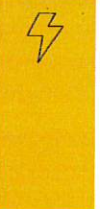



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Gruvbäcken i Falun



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 232 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 2438 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 4%	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 233 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 788 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 resultat-dispositionen 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.