



## **HSB Bostadsrättsförening Slöjdskolan i Falun**



Org.nr. 783200-2625

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2019-01-01—2019-12-31**

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetens art och inriktning

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

Föreningen registrerades 1937-10-14 med byggnadsår 1936-1939 och äger fastigheterna Slöjdskolan 10 och 11 i Falu kommun med adresserna Nybrogatan 15 & 17. Föreningen innehåller 53 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lokaler med hyresrätt samt 33 st bilupställningsplatser.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	14	524
2 rum och kök	30	1 598
3 rum och kök	4	291
4 rum och kök	4	399
5 rum och kök	1	111
Bostäder	53	2 923

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade, i försäkringen ingår bostadsrättstillägg för de boende. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Lugnets Gård AB.

Städningen har ombesörjts av Lugnets Gård AB.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen den 6 november 2019.

Underhållsplan har upprättats 2012, reviderad 2017.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2018 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 629 kr/m<sup>2</sup>. I avgiften ingår hushålls el, vatten, värme och kabel-TV och hantering av hushållsavfall.

### Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 61 (fg år 59). HSB MälarDalarna är medlem i föreningen. 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. Under året har 7 (fg år 8) lägenhetsöverlåtelser skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11. I stämman deltog 16 (fg år 16) medlemmar. *α*

### **Styrelse**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

		Vald t o m årsstämman
Robert Blad	ordförande	2020
Elisabeth Lindgren Eneflo	vice ordförande	2021
Berit Björk	sekreterare	2020
Johan Thimon	ledamot	2021
Kristina Guffars	ledamot	2020
Linnea Andersson	ledamot t o m 2019-12-04	
Jesper Nordin	utsedd av HSB MälarDalarna	

Styrelsen har under året hållit 7 (fg år 8) sammanträden

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Robert Blad, Johan Thimon, Berit Björk och Elisabeth Lindgren Eneflo, två i förening.

### **Revisorer**

BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor har utfört hela granskningen, ingen internrevisor har utsetts i föreningen.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Julia Bergström.

### **Studie- och fritidsansvarig**

Robert Blad har varit studie- och fritidsansvarig.

### **Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Rober Blad med Elisabeth Lindgren Eneflo som suppleant. cc

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Årets underhåll

Dörrbyte till ståldörr i hus 15.  
Utjämning slänt vid dörr hus 15.  
Omnumrering och uppdatering av P-platser

### Planerat underhåll

Inget planerat underhåll.

### Historiskt underhåll

2018 Takrenovering  
2017 Ny eldragning i källare och vind i båda husen  
2017 Ommålning av källare  
2016 Relining av avlopp under källargolv  
2015 Ny tvättutrustning  
2013 Reparation av källarlokalerna och yttertrappor  
2012 Nya elementventiler och nytt reglersystem  
2011 Fönster byte  
2010 Nya säkerhetsdörrar  
2003 Renovering fasaden  
1997 Stambyte  
1991-93 Renovering el ledningar

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 037	2 012	1 958	1 927	1 953
Resultat efter finansiella poster, tkr	232	-226	35	232	332
Avg. nivå för bostäder, kr/kvm	628	628	616	604	604
Yttre fond, kr/kvm (inkl. lokalyta)	434	395	465	438	347
Lån per kvm (inkl. lokalyta)	1 536	1 425	1 475	1 521	1 567
Likviditet i %	200	88	161	151	185
Soliditet i %	23	21	24	23	20
Genomsnittlig skuld ränta i %	1,57	1,48	1,71	2,49	3,07

cc

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	101 765	1 285 693	294 101	-225 770
Omföring av årets resultat enl. årsstämma			-225 770	225 770
Disp. fond för yttre uh enl. styrelsebeslut		-23 000	23 000	
Avsättning till fond för yttre uh enl. underhållsplan		151 000	-151 000	
Årets resultat				231 978
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>101 765</b>	<b>1 413 693</b>	<b>-59 668</b>	<b>231 978</b>

### Resultatdisposition

Balanserat resultat	68 332
Disponerat ur UH-fonden	23 000
Avsatt till UH-fonden	- 151 000
Årets resultat	<u>231 978</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	172 309

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	172 309
-------------------------	---------

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 103 978 kr,  
se resultaträkningen.

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

cc

**HSB Brf Slöjdskolan i Falun**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 036 983	2 012 327
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	15 418
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 036 983</b>	<b>2 027 745</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 368 770	-1 360 964
Planerat underhåll	Not 5	-23 000	-522 597
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-77 292	-71 841
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-260 374	-228 672
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 729 436</b>	<b>-2 184 074</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>307 548</b>	<b>-156 330</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6	200
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-75 576	-69 640
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-75 570</b>	<b>-69 440</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>231 978</b>	<b>-225 770</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-151 000	-295 000
Disposition underhållsfond		23 000	522 597
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-128 000	227 597
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>103 978</b>	<b>1 827</b>

**HSB Brf Slöjdskolan i Falun****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	5 564 585	5 799 359
Mark	Not 11	84 440	84 440
Inventarier	Not 12	153 600	179 200
		<u>5 802 625</u>	<u>6 062 999</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 5 803 125 6 063 499

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	1 163	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 220 547	523 686
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	202 128	182 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 906	51 652
		<u>1 468 744</u>	<u>757 407</u>

Kortfristiga placeringar Not 16 0 200 000

Summa omsättningstillgångar 1 468 744 957 407

**Summa tillgångar****7 271 869 7 020 906**

cc

**HSB Brf Slöjdskolan i Falun****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 17

*Bundet eget kapital*

Insatser

101 765

101 765

Underhållsfond

1 413 693

1 285 693

1 515 4581 387 458*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-59 668

294 101

Årets resultat

231 978

-225 770

172 30968 332

Summa eget kapital

1 687 7671 455 790**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 18

1 801 0664 018 826

1 801 066

4 018 826

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 19

3 197 378

615 896

Leverantörsskulder

111 886

455 363

Fond för inre underhåll

196 997

204 195

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

168

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

276 607270 836

3 783 036

1 546 290

Summa skulder

5 584 1025 565 116**Summa eget kapital och skulder****7 271 869****7 020 906**

cc



**HSB Brf Slöjdskolan i Falun**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	231 978	-225 770
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	260 374	228 672
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>492 352</u>	<u>2 902</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 476	-65 047
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-344 736</u>	<u>333 454</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	133 139	271 309
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-419 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-419 000</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	363 722	-162 922
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>363 722</u>	<u>-162 922</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>496 861</b>	<b>-310 613</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>723 686</b>	<b>1 034 299</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 220 547</b>	<b>723 686</b>

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



## HSB Brf Slöjdskolan 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).

Kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående år. Detta medför att årsredovisningen 2019 inte går att jämföra med beloppen i årsredovisningen 2018.

##### **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 2,4 %  
Inventarier 10 %

##### **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.

##### **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 inget underskottsavdrag.

##### **Övrigt**

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

cc

**HSB Brf Slöjdskolan i Falun**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 836 864	1 836 864
Hyrer	187 356	182 956
Övriga avgifter	16 862	10 001
Övriga intäkter	23 105	10 910
Bruttoomsättning	<u>2 064 187</u>	<u>2 040 731</u>
Hysesbortfall	-7 200	-8 400
Avsatt till inre fond	-20 004	-20 004
	<b>2 036 983</b>	<b>2 012 327</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Ägarbonus	0	8 098
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	7 320
	<b>0</b>	<b>15 418</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	186 672	166 841
Reparationer	41 331	42 637
El	158 817	150 198
Uppvärmning	435 068	450 205
Vatten	146 970	141 048
Sophämtning	69 093	68 006
Övriga avgifter	84 952	84 180
Förvaltningskostnader	136 829	166 638
Fastighetsavgift	83 091	63 948
Övriga driftskostnader	25 948	27 265
	<b>1 368 770</b>	<b>1 360 964</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll gemensamma utrymmen	23 000	0
Underhåll installationer	0	233 273
Underhåll markytor	0	289 324
	<b>23 000</b>	<b>522 597</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	42 900	42 900
Övriga arvoden	18 813	12 375
Revisorsarvode	0	1 500
Sociala kostnader	15 579	15 066
	<b>77 292</b>	<b>71 841</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	234 774	203 072
Inventarier	25 600	25 600
	<b>260 374</b>	<b>228 672</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	6	200
	<b>6</b>	<b>200</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	75 576	69 640
	<b>75 576</b>	<b>69 640</b>

cc

**HSB Brf Slöjdskolan i Falun**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	9 831 596	9 412 596
Årets nyanskaffning	0	419 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 831 596	9 831 596
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 032 237	-3 829 165
Årets avskrivningar	-234 774	-203 072
Utgående avskrivningar	-4 267 011	-4 032 237
<b>Bokfört värde</b>	<b>5 564 585</b>	<b>5 799 359</b>
Taxeringsvärde för Slöjdskolan 10 och Slöjdskolan 11 i Falun. Värdeår 1938.		
Byggnad - bostäder hyreshus	18 200 000	13 200 000
Byggnad - lokaler	624 000	726 000
	18 824 000	13 926 000
Mark - bostäder hyreshus	6 400 000	4 496 000
Mark - lokaler	387 000	360 000
	6 787 000	4 856 000
Taxeringsvärde totalt	25 611 000	18 782 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	84 440	84 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 440	84 440
<b>Bokfört värde</b>	<b>84 440</b>	<b>84 440</b>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	256 000	256 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	256 000	256 000
Ingående avskrivningar	-76 800	-51 200
Årets avskrivningar	-25 600	-25 600
Utgående avskrivningar	-102 400	-76 800
<b>Bokfört värde</b>	<b>153 600</b>	<b>179 200</b>
<b>Not 13 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
<b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 163	0
	1 163	0
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Aktuell skattefordran	30 374	59 832
Skattekonto	171 754	122 237
	202 128	182 069
<b>Not 16 Kortfristiga placeringar</b>		
HSB Mälardalarna	0	200 000

cc



## HSB Brf Slöjdskolan i Falun

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
<b>Not 17 Eget kapital</b>					
	Upplåtelse avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	101 765	1 285 693	294 101	-225 770
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-225 770	225 770
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-23 000	23 000	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			151 000	-151 000	
Årets resultat					231 978
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>101 765</b>	<b>1 413 693</b>	<b>-59 668</b>	<b>231 978</b>
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	810878	1,49%	2021-07-30	1 801 066	43 192
Stadshypotek AB	866883	1,46%	2020-07-30	2 217 760	53 120
Stadshypotek AB	938063	1,70%	2020-01-02	479 618	53 288
Stadshypotek AB	963415	1,70%	2020-01-29	500 000	0
				4 998 444	149 600
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>1 801 066</b>	
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					
					4 250 444
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				5 688 400	5 688 400
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>5 688 400</b>	<b>5 688 400</b>
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				149 600	149 600
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 047 778	466 296
				<b>3 197 378</b>	<b>615 896</b>
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				168	0
				<b>168</b>	<b>0</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				160 432	156 125
Upplupna räntekostnader				13 513	10 252
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				102 662	104 459
				<b>276 607</b>	<b>270 836</b>

tc



HSB Brf Slöjdskolan i Falun

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Falun 2020 - 04 - 23


  
Robert Blad

  
Berit Björk

  
Elisabeth Lindgren Eneflo

  
Johan Thimon

  
Kristina Guffars

  
Jesper Nordin

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 -05-07



Christina Cederlöf  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Slöjdskolan i Falun, org.nr. 783200-2625

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slöjdskolan i Falun för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna andra informationen 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 identifierats 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.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Slöjdskolan i Falun för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

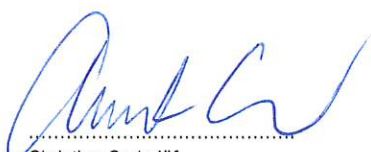
- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 7/5 2020

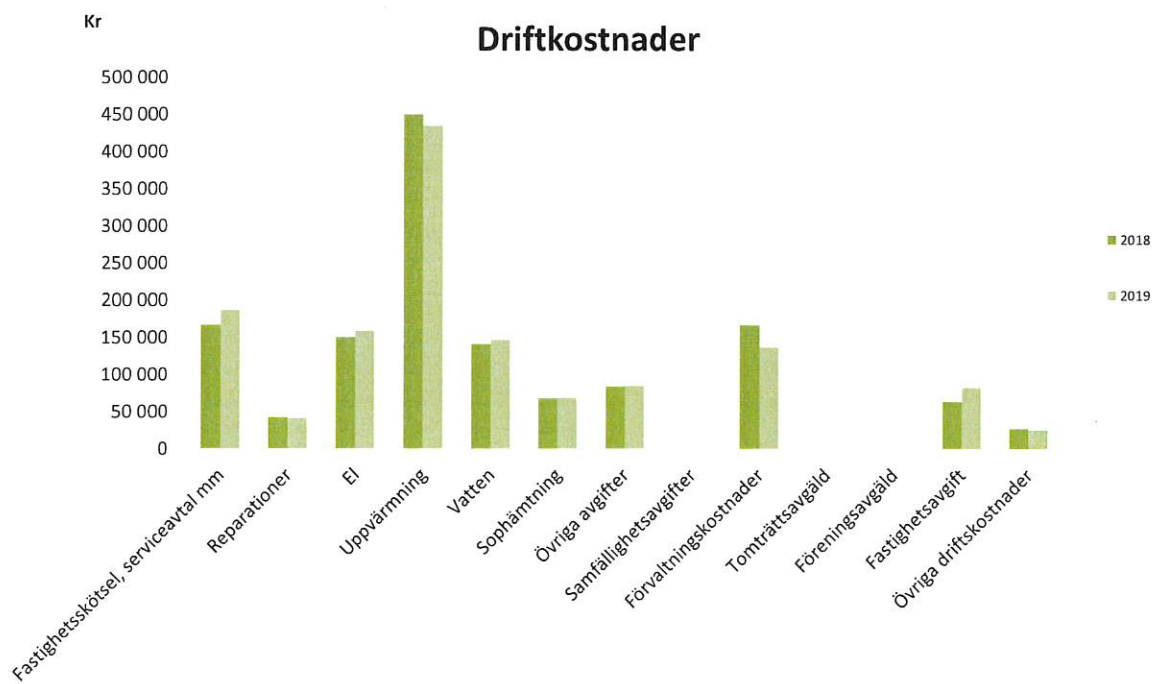
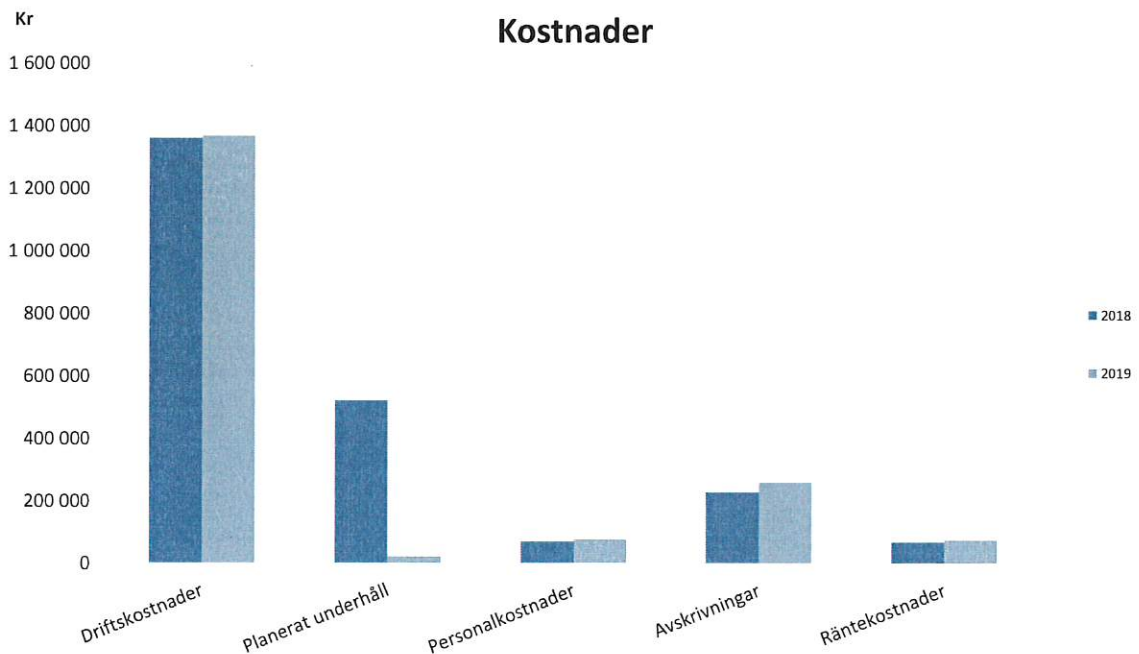


Christina Cederlöf  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor





## HSB Brf Slöjdskolan i Falun





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Slöjdskolan i Falun



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 158 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 1536 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
	<b>Räntekänslighet</b>  3%	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 %
	<b>Energikostnad</b>  228 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 628 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.