



HSB Bostadsrättsförening Slöjdskolan i Falun



Org.nr. 783200–2625

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01—2020-12-31

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 biluppställningsplatser.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m ²)
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
Lokaler	10	313

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

Fastighetsskötseln och städning har ombesörjts av Lugnets Gård AB.
Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen den 15 december 2020.
Underhållsplan har upprättats 2012, reviderad 2020.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2018 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat 2 % höjning from 2021-01-01. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 641 kr/m². I avgiften ingår vatten, värme, kabel-TV, hantering av hushållsavfall samt till viss del hushålls el.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 62. 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 6 lägenhetsöverlåtelse skett.


Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. I stämman deltog 12 (fg år16) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

		Vald t o m årsstämman
Robert Blad	ordförande	2022
Johan Thimon	vice ordförande	2022
Berit Björk	sekreterare	2022
Kristina Guffars	ledamot	2021
Julia Bergström	ledamot	2022
Jesper Nordin	utsedd av HSB MälarDalarna	

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden. 

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Robert Blad, Johan Thimon, Berit Björk och Julia Bergström, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Peter Eneflo vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor. Då Peters fru, Elisabeth Eneflo, satt i styrelsen fram till och med stämman 2020 kan Peter inte vara revisor på grund av jäv.

Valberedning

Valberedning har varit Hampus Stendal och Elisabeth Eneflo, med Hampus Stendal som sammankallande.

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 Johan Thimon som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energideklaration av fastigheterna är utförd och rapporterad till Boverket.

Årets underhåll och investeringar

Stödmur vid källaringång huset 15

Planerat underhåll och investeringar

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt rengöring av ventilation är beställt, men ännu inte utfört. Föreningen har tagit in offerter för avkalkningsanläggning för vatten. Inget beslut är taget i frågan ännu.

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

cc

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 043	2 037	2 012	1 958	1 927
Resultat efter finansiella poster, tkr	122	232	-226	35	232
Avg. nivå för bostäder, kr/kvm	628	628	628	616	604
Yttre fond, kr/kvm (inkl. lokalyta)	431	434	395	465	438
Lån per kvm (inkl. lokalyta)	1 490	1 536	1 425	1 475	1 521
Likviditet i %	220	200	88	161	151
Soliditet i %	25	23	21	24	23
Genomsnittlig skuldränta i %	1,53	1,57	1,48	1,71	2,49

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	101 765	1 413 693	-59 668	231 978
Omföring av årets resultat enl. årsstämma			231 978	-231 978
Disp. fond för yttre uh enl. styrelsebeslut		-41 974	41 974	
Avsättning fond för yttre uh enl. underhållsplan		32 000	-32 000	
Årets resultat				122 337
Belopp vid årets slut	101 765	1 403 719	182 283	122 337

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	172 309
Disponerat ur UH-fonden	41 974
Avsatt till UH-fonden	- 32 000
Årets resultat	<u>122 337</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	304 620

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 304 620

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 403 719 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 132 311 kr,
se resultaträkningen.

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

HSB Brf Slöjdskolan i Falun

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 042 953	2 036 983
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 741	0
Summa rörelseintäkter		2 047 694	2 036 983
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 478 456	-1 368 770
Planerat underhåll	Not 5	-41 974	-23 000
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-94 639	-77 292
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-234 877	-260 374
Summa rörelsekostnader		-1 849 946	-1 729 436
Rörelseresultat		197 748	307 548
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-75 411	-75 576
Summa finansiella poster		-75 411	-75 570
Årets resultat		122 337	231 978
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-32 000	-151 000
Disposition underhållsfond		41 974	23 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		9 974	-128 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		132 311	103 978

cc

HSB Brf Slöjdskolan i Falun

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	5 355 308	5 564 585
Mark	Not 11	84 440	84 440
Inventarier	Not 12	128 000	153 600
		<u>5 567 748</u>	<u>5 802 625</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 568 248</u>	<u>5 803 125</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	1 583	1 163
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 574 690	1 220 547
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	86 580	202 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 978	44 906
		<u>1 727 831</u>	<u>1 468 744</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 727 831</u>	<u>1 468 744</u>
Summa tillgångar		<u>7 296 079</u>	<u>7 271 869</u>

cc


HSB Brf Slöjdskolan i Falun

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	101 765	101 765
Underhållsfond	1 403 719	1 413 693
	<u>1 505 484</u>	<u>1 515 458</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	182 283	-59 668
Årets resultat	122 337	231 978
	<u>304 620</u>	<u>172 309</u>
Summa eget kapital	<u>1 810 104</u>	<u>1 687 767</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
	<u>2 111 520</u>	<u>1 801 066</u>
	2 111 520	1 801 066
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
Leverantörsskulder	2 737 324	3 197 378
Fond för inre underhåll	108 427	111 886
Övriga kortfristiga skulder	214 743	196 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
	0	168
	Not 20	
	<u>313 961</u>	<u>276 607</u>
	3 374 455	3 783 036
Summa skulder	<u>5 485 975</u>	<u>5 584 102</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>7 296 079</u>	<u>7 271 869</u>

cc

HSB Brf Slöjdskolan i Falun

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	122 337	231 978
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	234 877	260 374
Kassaflöde från löpande verksamhet	357 214	492 352
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	95 056	-14 476
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	51 473	-344 736
Kassaflöde från löpande verksamhet	503 743	133 139
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-149 600	363 722
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-149 600	363 722
Årets kassaflöde	354 143	496 861
Likvida medel vid årets början	1 220 547	723 686
Likvida medel vid årets slut	1 574 690	1 220 547

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

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).

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 2,1 %

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.

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 Slöjdskolan i Falun

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 836 864	1 836 864
	Hyror	182 356	187 356
	Övriga avgifter	17 447	16 862
	Övriga intäkter	28 890	23 105
	Bruttoomsättning	<u>2 065 557</u>	<u>2 064 187</u>
	Hysesbortfall	-2 600	-7 200
	Avsatt till inre fond	-20 004	-20 004
		<u>2 042 953</u>	<u>2 036 983</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	4 741	0
		<u>4 741</u>	<u>0</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	191 603	186 672
	Reparationer	185 177	41 331
	El	152 693	158 817
	Uppvärmning	390 263	435 068
	Vatten	153 416	146 970
	Sophämtning	71 537	69 093
	Övriga avgifter	93 633	84 952
	Förvaltningskostnader	127 657	136 829
	Fastighetsavgift	83 910	83 091
	Övriga driftskostnader	28 567	25 948
		<u>1 478 456</u>	<u>1 368 770</u>
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll gemensamma utrymmen	0	23 000
	Underhåll markytor	41 974	0
		<u>41 974</u>	<u>23 000</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	69 000	57 400
	Övriga arvoden	4 700	4 313
	Revisorsarvode	2 100	0
	Sociala kostnader	18 839	15 579
		<u>94 639</u>	<u>77 292</u>
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	209 277	234 774
	Inventarier	25 600	25 600
		<u>234 877</u>	<u>260 374</u>
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	0	6
		<u>0</u>	<u>6</u>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	75 411	75 576
		<u>75 411</u>	<u>75 576</u>

cc

HSB Brf Slöjdskolan i Falun

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 831 596	9 831 596
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>9 831 596</u>	<u>9 831 596</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 267 011	-4 032 237
Årets avskrivningar	-209 277	-234 774
Utgående avskrivningar	<u>-4 476 288</u>	<u>-4 267 011</u>
Bokfört värde	5 355 308	5 564 585
Taxeringsvärde för Slöjdskolan10 och Slöjdskolan 11 i Falun. Värdeår 1938.		
Byggnad - bostäder hyreshus	18 200 000	18 200 000
Byggnad - lokaler	624 000	624 000
	<u>18 824 000</u>	<u>18 824 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	6 400 000	6 400 000
Mark - lokaler	387 000	387 000
	<u>6 787 000</u>	<u>6 787 000</u>
Taxeringsvärde totalt	25 611 000	25 611 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	84 440	84 440
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>84 440</u>	<u>84 440</u>
Bokfört värde	84 440	84 440
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	256 000	256 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>256 000</u>	<u>256 000</u>
Ingående avskrivningar	-102 400	-76 800
Årets avskrivningar	-25 600	-25 600
Utgående avskrivningar	<u>-128 000</u>	<u>-102 400</u>
Bokfört värde	128 000	153 600
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	1 583	1 163
	<u>1 583</u>	<u>1 163</u>
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	29 555	30 374
Skattekonto	57 025	171 754
	<u>86 580</u>	<u>202 128</u>

cc

HSB Brf Slöjdskolan i Falun

Noter				2020-12-31	2019-12-31
Not 16 Eget kapital					
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	101 765	1 413 693	-59 668	231 978
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				231 978	-231 978
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-41 974	41 974	
Avsättning Fond för yttre uh enl underhållsplan			32 000	-32 000	
Årets resultat					122 337
Belopp vid årets slut	0	101 765	1 403 719	182 283	122 337
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	64141	1,33%	2025-07-30	2 164 640	53 120
Stadshypotek AB	810878	1,49%	2021-07-30	1 757 874	43 192
Stadshypotek AB	938063	1,95%	2021-01-04	426 330	53 288
Stadshypotek AB	963415	1,95%	2021-01-29	500 000	0
				4 848 844	149 600
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 111 520	
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					4 100 844
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				5 688 400	5 688 400
Summa ställda säkerheter				5 688 400	5 688 400
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				149 600	149 600
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 587 724	3 047 778
				2 737 324	3 197 378
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				0	168
				0	168
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				171 863	160 432
Upplupna räntekostnader				12 847	13 513
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				129 251	102 662
				313 961	276 607

cc

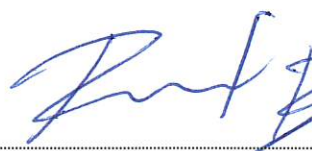

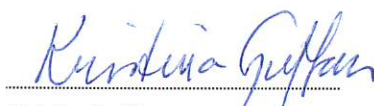
HSB Brf Slöjdskolan i Falun

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Falun, 2021 - 05 - 26


.....
Robert Blad
.....
Berit Björk
.....
Johan Thimon
.....
Julia Bergström
.....
Kristina Guffars
.....
Jesper Nordin

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 06 - 02


.....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 2020.

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 2020 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 revisionssed 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 information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om jag baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag 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 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.
- 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

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

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:

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

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 revisionssed 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.

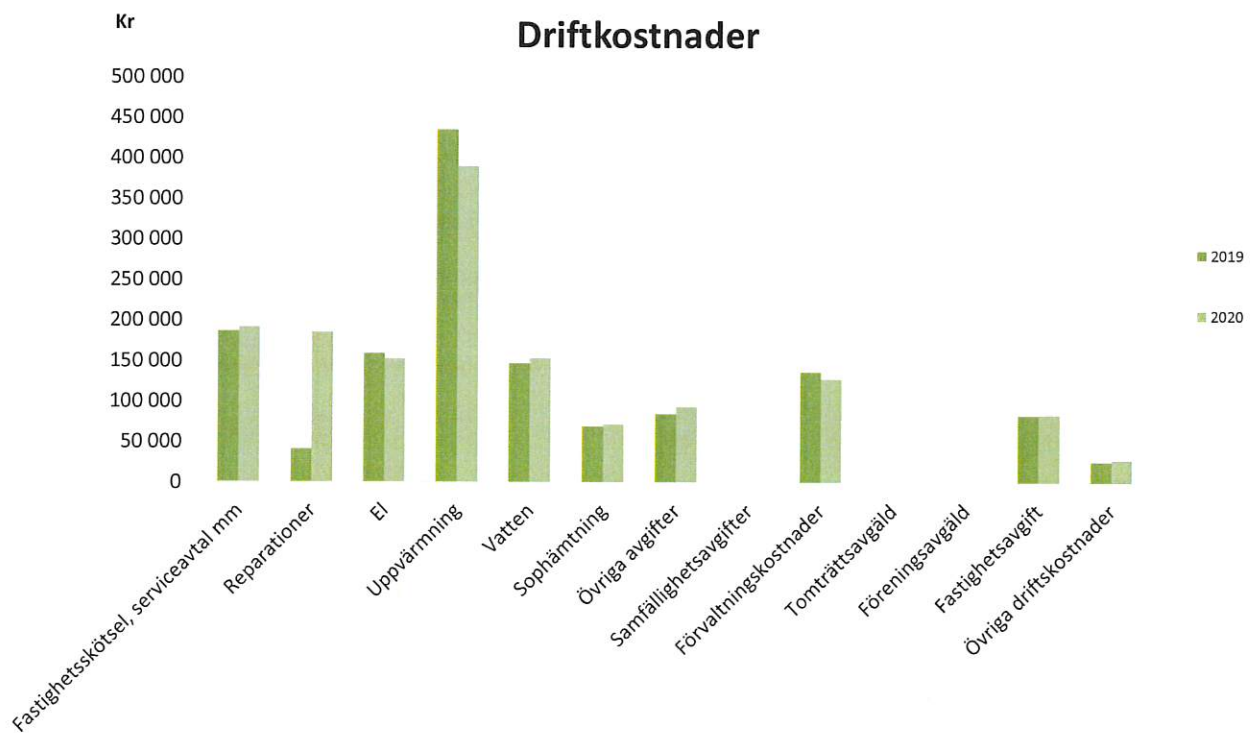
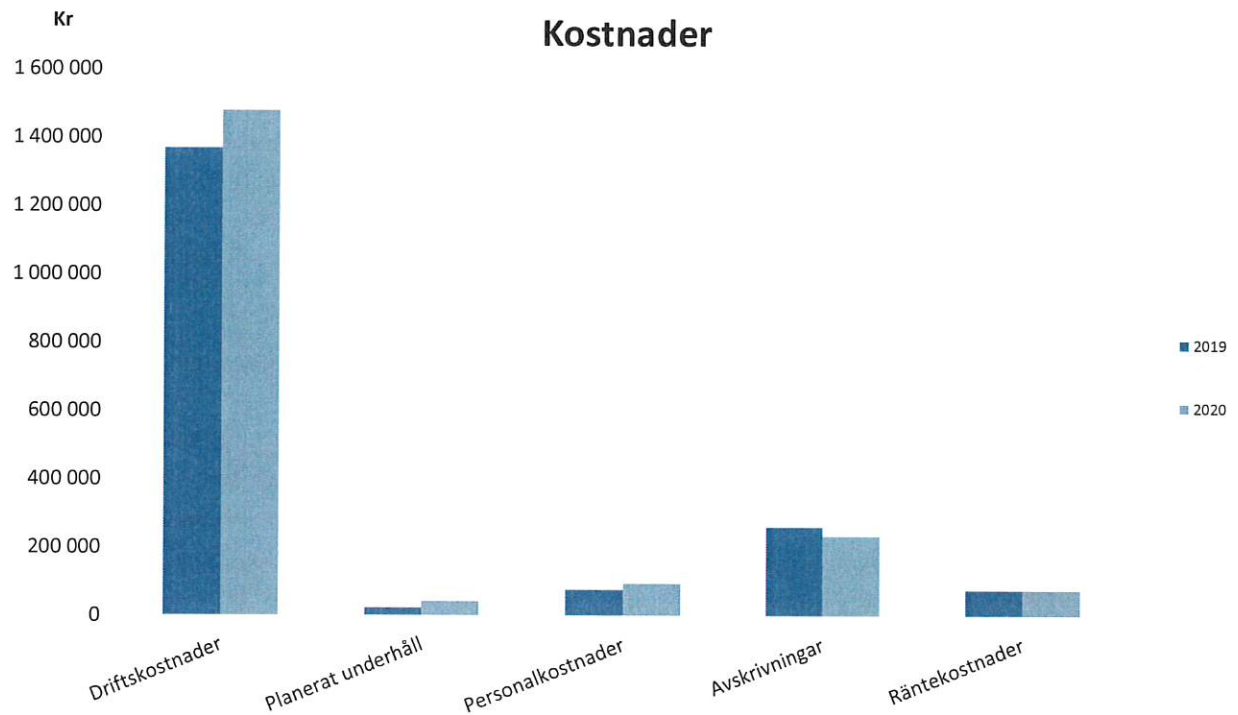
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 överträdelser 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 216 2021



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
	Sparande 123 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 1490 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 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 %
	Energikostnad 214 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 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.