



HSB Bostadsrättsförening Trappplan i Falun

Org.nr. 783200-3060

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01—2019-12-31

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 äger och förvaltar fastigheten Kyrkbacken 73 i Falu kommun. På fastigheten har under året 1947 uppförts ett hus med adress Trapplan 1 A-C och innehåller 18 lägenheter med bostadsrätter samt 14 motorvärmplatser och 3 garage. En ytterligare parkeringsplats med motorvärmare har skapats fr.o.m. juni 2019.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
2 rum och kök	6	327
3 rum och kök	6	432
4 rum och kök	6	594
Bostäder	18	1 353

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag. Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter ingår i årsavgiften.

Administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna.

Fastighetsskötseln har utförts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 2019-11-25.


Senaste underhållsplan är upprättad 2013 och reviderad 2018

Avgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade sedan 2016. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 657 kr/m².

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om oförändrade avgifter. I avgiften ingår hushållsel, vatten, värme och kabel-TV samt fr.o.m. mars 2019 bredband.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 24 (23). 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 4 (3) lägenhetsöverlåtelser skett och en andrahandsuthyrning. 

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15. I stämman deltog 16 (15) medlemmar. 2020-01-07 hölls en extra stämma där det beslutades om fönsterbyte i föreningen.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

		Vald t.o.m. årsstämman
Kaj Johansson	ordförande	2020
Mikael Hellsten	vice ordförande	2020
Eva Löfstrand	sekreterare/ekonomiansvarig	2021
Sheida Eghtesadi	ledamot	2021

Malin Hellman Liss ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

Suppleanter har varit:

Gullan Eliasson	suppleant	2021
Magnus Grill	suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit 6 (fg år 6) protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kaj Johansson, Eva Löfstrand och Mikael Hellsten, två i förening.


Revisorer

Revisor har varit Susanne Åkerlund med Renée Carlberg som suppleant, vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har fram till stämman varit Lowe Angmo och Maria Eriksson med Lowe Angmo som sammankallande.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representation i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Kaj Johansson. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historiskt underhåll

2018	Byte till säkerhetsdörrar, lägenheter och källare
2018	Installation av nytt låssystem
2018	Installation av låsbara postboxar vid entréerna.
2018	Byte av dörrstängare till entrédörrarna.
2017	Radon tätning i källaren etapp 1.
2017	Tätning av ventilationsrör och byte av trasiga tegelpannor.
2017	Målning av karmar och lister vid garagedörrarna.
2017	Mögel kontroll utförd i tvättstugan.
2017	Rensning av träd och kraftig slytillväxt.
2017	Statuskontroll utförd av samtliga lägenheter.
2017	Ny tvättmaskin till tvättstugan.

Årets underhåll

- Energideklaration
- Boning av trapphus.
- Byte till oljeelement i tvättstugan.
- Radontätning i källaren etapp 2.
- Urschaktning av motorvärmplatser samt komplettering med ytterligare en motorvärmplats inkl. återfyll med fiberduk, nytt bärlager, asfaltering samt målning av parkeringslinjer.

Planerat underhåll

- Fönsterbyte
- OVK-besiktning.
- Rensning av ventilationskanaler.
- Trapphusmålning
- Målning av källare.
- Byte av garagedörrar

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 010	979	971	969	907
Resultat efter finansiella poster, tkr	-44	189	143	127	76
Avgiftsnivå kr/kvm	657	657	657	657	620
Yttre fond kr/kvm	1 271	1 381	1 339	1 316	1 268
Lån kr/kvm	1 021	1 032	1 042	1 052	1 061
Soliditet %	62	60	61	59	58
Likviditet i %	426	298	465	356	307
Genomsnittlig skuldränta i %	1,78	1,79	1,92	3,00	4,02

de

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 400	1 867 831	654 548	189 200
Omföring av årets resultat enl. årsstämma			189 200	-189 200
Disp. fond för yttre underhåll enl. styrelsebeslut		-213 550	213 550	
Avsättning fond för yttre underhåll enl. underhållsplan		66 000	-66 000	
Årets resultat				-43 730
Belopp vid årets slut	50 400	1 720 281	991 298	-43 730

Resultatdisposition

Balanserat resultat	843 748
Disponerat ur UH-fonden	213 550
Avsatt till UH-fonden	- 66 000
Årets resultat	- 43 730
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	947 567

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 947 567

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 103 820 kr, se resultaträkningen.

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

de

**HSB Brf Trappplan i Falun**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 009 626	978 903
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 422
Summa rörelseintäkter		1 009 626	988 325
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-643 654	-602 489
Planerat underhåll	Not 5	-213 550	-10 059
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-34 416	-33 320
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-136 855	-125 731
Övriga kostnader	Not 8	0	-2 400
Summa rörelsekostnader		-1 028 475	-774 000
Rörelseresultat		-18 849	214 326
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-24 881	-25 126
Summa finansiella poster		-24 881	-25 126
Årets resultat		-43 730	189 200
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-66 000	-66 000
Disposition underhållsfond		213 550	10 059
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		147 550	-55 941
Överskott efter förändring av underhållsfond		103 820	133 259

cc

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

Byggnader

Not 10 3 128 872 3 265 727

Mark

Not 11 21 685 21 685

3 150 557 3 287 412*Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper

Not 12 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

3 151 057 3 287 912**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 13 2 326 1 134

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 181 160 1 255 825

Övriga kortfristiga fordringar

Not 14 12 607 12 214

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

24 659 18 3201 220 752 1 287 493

Summa omsättningstillgångar

1 220 752 1 287 493**Summa tillgångar****4 371 809 4 575 405**

cc

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

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

50 400

50 400

Underhållsfond

1 720 281

1 867 831

1 770 6811 918 231*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

991 298

654 548

Årets resultat

-43 730

189 200

947 567843 748

Summa eget kapital

2 718 2482 761 979**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

737 4941 382 659

737 494

1 382 659

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

644 165

13 168

Leverantörsskulder

74 166

19 346

Fond för inre underhåll

72 665

74 225

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

13 053

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

112 018324 029

916 067

430 768

Summa skulder

1 653 5611 813 427**Summa eget kapital och skulder****4 371 809****4 575 405**

cc

**HSB Brf Trappplan i Falun**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-43 730	189 200
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	136 855	125 731
Utrangeringar	0	2 400
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>93 125</u>	<u>317 331</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 924	2 800
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-145 698</u>	<u>161 018</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-60 497	481 148
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-432 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-432 500</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-14 168</u>	<u>-13 761</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-14 168	-13 761
Årets kassaflöde	-74 665	34 887
Likvida medel vid årets början	1 255 825	1 220 938
Likvida medel vid årets slut	1 181 160	1 255 825

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



HSB Brf Trapplan 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 2,3 %

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 sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 164 273 kr.

Övrigt

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

cc

**HSB Brf Trappan i Falun**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	889 056	889 056
Hyror	40 350	44 405
Övriga avgifter	59 136	50 136
Övriga intäkter	31 188	5 411
Bruttoomsättning	<u>1 019 730</u>	<u>989 008</u>
Avsatt till inre fond	<u>-10 104</u>	<u>-10 104</u>
	1 009 626	978 903
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Ågarbonus	0	5 840
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	3 582
	<u>0</u>	<u>9 422</u>
Not 4 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	163 172	133 703
Reparationer	19 555	7 946
El	93 799	83 822
Uppvärmning	167 135	175 863
Vatten	56 112	59 536
Sophämtning	13 673	11 978
Övriga avgifter	40 932	33 601
Förvaltningskostnader	57 016	65 144
Fastighetsavgift	24 786	24 066
Övriga driftkostnader	7 475	6 830
	<u>643 654</u>	<u>602 489</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll installationer	42 300	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	10 059
Underhåll markytor	171 250	0
	<u>213 550</u>	<u>10 059</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	15 124	12 990
Övriga arvoden	10 913	11 175
Revisorsarvode	1 500	1 500
Sociala kostnader	6 880	7 655
	<u>34 416</u>	<u>33 320</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	136 855	125 731
	<u>136 855</u>	<u>125 731</u>
Not 8 Övriga kostnader		
Utrangering dörrar	0	2 400
	<u>0</u>	<u>2 400</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	24 746	25 126
Övriga finansiella kostnader	135	0
	<u>24 881</u>	<u>25 126</u>

bc

**HSB Brf Trappplan i Falun**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 865 681	5 431 781
Årets nyanskaffning	0	445 000
Årets utrangering	0	-11 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 865 681	5 865 681
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 599 954	-2 482 923
Årets utrangering	0	8 700
Årets avskrivningar	-136 855	-125 731
Utgående avskrivningar	-2 736 809	-2 599 954
Bokfört värde	3 128 872	3 265 727
Taxeringsvärde Kyrkbacken 73 i Falun. Värdeår 1947.		
Byggnad	8 200 000	6 000 000
Mark	3 306 000	2 436 000
Taxeringsvärde totalt	11 506 000	8 436 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	21 685	21 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 685	21 685
Bokfört värde	21 685	21 685
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	2 326	1 134
	2 326	1 134
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	393	3 402
Skattekonto	12 214	8 812
	12 607	12 214

cc



HSB Brf Trappplan i Falun

Noter **2019-12-31** **2018-12-31****Not 15 Eget kapital**

	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	50 400	1 867 831	654 548	189 200
Omföring av årets resultat enligt årstämma				189 200	-189 200
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-213 550	213 550	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			66 000	-66 000	
Årets resultat					-43 730
Belopp vid årets slut	0	50 400	1 720 281	991 298	-43 730

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	773853	1,82%	2020-12-01	636 833	6 996
Stadshypotek AB	825248	1,24%	2021-10-30	186 696	2 028
Swedbank Hyp. AB	2755006380	1,91%	2022-02-25	558 130	5 304
				1 381 659	14 328

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **737 494**

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 1 310 019

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar

2 704 100 2 704 100

Summa ställda säkerheter **2 704 100** **2 704 100**

Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	14 328	13 168
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	629 837	0
	644 165	13 168

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	6 201	0
Källskatt	6 852	0
	13 053	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	58 301	71 942
Upplupna räntekostnader	2 149	2 171
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 568	249 916
	112 018	324 029

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Vid extra stämma 2020-01-07 beslutades om fönsterbyte för föreningens hus.

Fönsterbytet beräknas kosta ca 1,5 Mkr och kommer att kräva ett nytt lån på ca 1 Mkr.

Investeringen innebär att föreningens årsavgifter kommer att behöva höjas ca 5 %.

cc



HSB Brf Trapplan i Falun

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Falun 2020 - 03 - 05

Kaj Johansson

Eva Lörstrand

Sheida Eghtesadi

Mikael Hellsten

Malin Hellman-Liss

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 13

Susanne Åkerlund
Av stämman vald revisor

Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Trapplan i Falun, org.nr. 783200-3060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trapplan i Falun för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

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

cc

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Trapplan i Falun för år 2019 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 ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

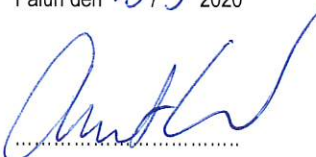
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun den 13.3 2020



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

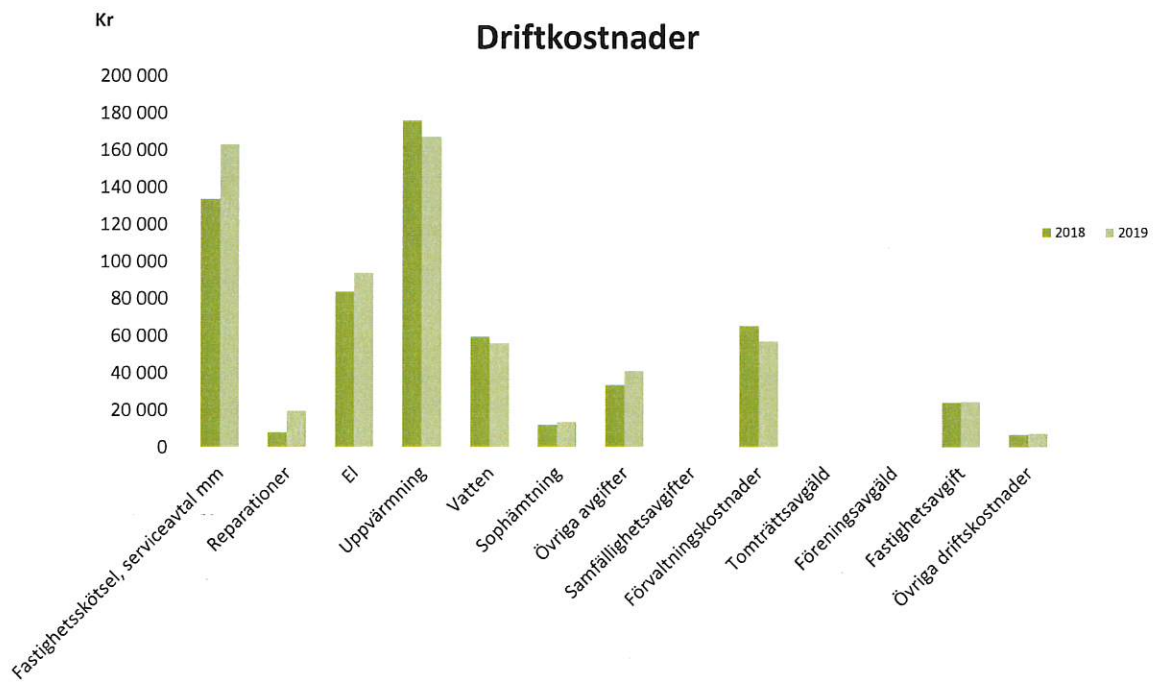
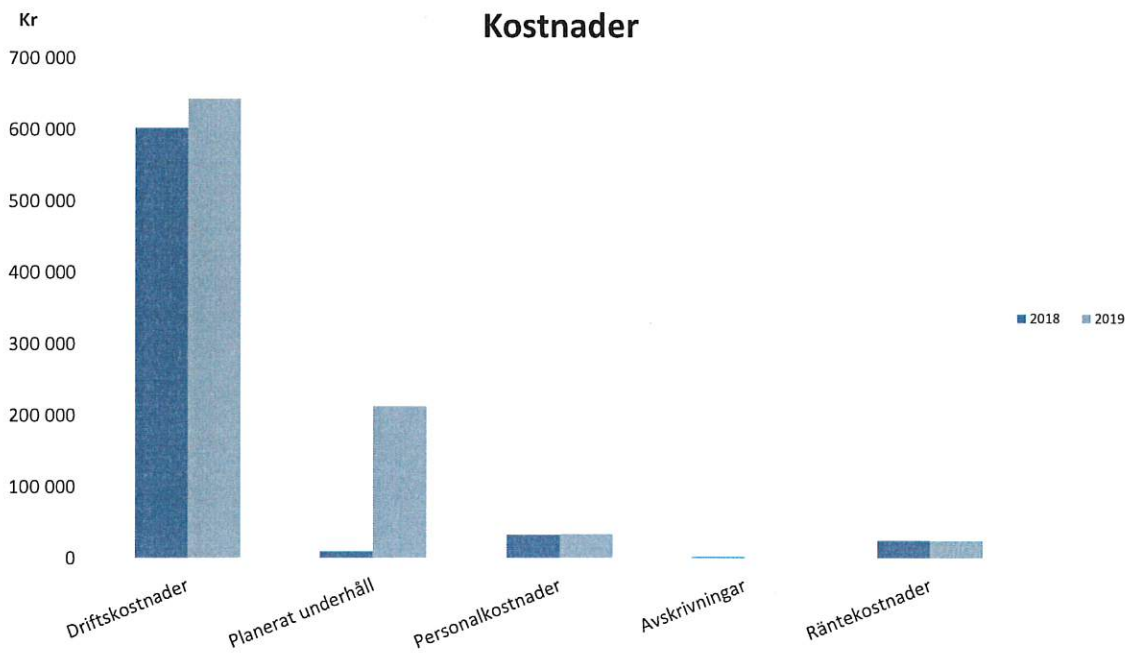


Susanne Åkerlund

Av föreningen vald revisor



HSB Brf Trappplan i Falun





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Trappplan i Falun



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 227 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 1021 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 234 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
	Arsavgift 657 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda 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.