



HSB Bostadsrättsförening Trapplan i Falun

Org.nr. 783200-3060

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01—2020-12-31

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.

<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.

Fastighetskötseln har utförts av HSB Mälardalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 2020-11-07.

Senaste underhållsplan är upprättad 2013 och reviderad 2018. Styrelsen ser över underhållsplanen och prioriterar ett par gånger årligen.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 5 % fr.o.m. 1 oktober 2020 p.g.a. fönsterbyte. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 690 kr/m².

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade avgifter. Utöver årsavgiften debiteras el och bredband separat.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 25 (24). 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 2 (4) lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12. I stämman deltog 18 (16) medlemmar. 2020-01-07 hölls en extra stämma där beslut togs om fönsterbyte i föreningen, 16 medlemmar närvarade vid mötet. En extra stämma hölls även 2020-10-20 där val av styrelse med flera samt inkomna motioner behandlades, 14 medlemmar närvarade vid extra stämman.

te

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

		Vald t.o.m. årsstämman
Kaj Johansson	ordförande (t.o.m. 201020)	2020
Mikael Hellsten	vice ordförande (t.o.m. 201020)	2020
Eva Löfstrand	sekreterare/ekonomiansvarig (t.o.m. 201020)	2021
	ordförande (fr.o.m. 201021)	
Lowe Angmo	ledamot (fr.o.m. 201021)	2022
Lena Joon	sekreterare (fr.o.m. 201021)	2022
Sheida Eghtesadi	ledamot	2021
Malin Hellman Liss	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna	

Suppleanter har varit:

Gullan Eliasson	suppleant	2021
Magnus Grill	suppleant (t.o.m. 201020)	2020
Renée Carlberg	suppleant (fr.o.m. 201021)	2022

Styrelsen har under året hållit 5 (fg år 6) protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har fr.o.m. 201021 varit Eva Löfstrand, Lowe Angmo och Lena Joon, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Lars Olsson med Maria Eriksson 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. Ny valberedning fr.o.m. 201021 är Kaj Johansson (sammankallande) och Karin Aldskogius). *cc*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll och investeringar

- Byte av fönster (lägenheter, trapphus, källare och garage) samt balkongdörrar

Planerat underhåll och investeringar

- OVK-besiktning.
- Rensning av ventilationskanaler.
- Trapphusmålning
- Målning av källare
- Byte av garagedörrar
- Byte av tvättmaskin och torktumlare
- Installation av 4 laddstolpar för elfordon

Historiskt underhåll

2019	Radontätning i källaren etapp 2.
2019	Energideklaration
2019	Urschaktning av motorvärmplatser samt komplettering med ytterligare en motorvärmplats inkl. återfyll med fiberduk, nytt bärlager, asfaltering samt målning av parkeringslinjer.
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	Radontätning 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	Statuskontroll utförd av samtliga lägenheter.
2017	Ny tvättmaskin till tvättstugan.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	998	1 010	979	971	969
Resultat efter finansiella poster, tkr	175	-44	189	143	127
Avgiftsnivå kr/kvm	665	657	657	657	657
Yttre fond kr/kvm	1 320	1 271	1 381	1 339	1 316
Lån kr/kvm	1 749	1 021	1 032	1 042	1 052
Soliditet %	51	62	60	61	59
Likviditet i %	251	426	298	465	356
Genomsnittlig skuldränta i %	1,40	1,78	1,79	1,92	3,00

cc

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 400	1 720 281	991 298	-43 730
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-43 730	43 730
Avsättning fond för yttre uh enligt underhållsplan		66 000	-66 000	
Årets resultat				174 941
Belopp vid årets slut	50 400	1 786 281	881 567	174 941

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	947 567
Disponerat ur UH-fonden	-
Avsatt till UH-fonden	- 66 000
Årets resultat	<u>174 941</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 056 508

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 056 508
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 786 281 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 108 941 kr,
se resultaträkningen.

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



HSB Brf Trappan i Falun

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	998 027	1 009 626
Övriga rörelseintäkter	Not 3	<u>2 467</u>	<u>0</u>
Summa rörelseintäkter		1 000 494	1 009 626
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-625 687	-643 654
Planerat underhåll	Not 5	0	-213 550
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-33 942	-34 416
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	<u>-139 541</u>	<u>-136 855</u>
Summa rörelsekostnader		-799 170	-1 028 475
Rörelseresultat		201 324	-18 849
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	<u>-26 383</u>	<u>-24 881</u>
Summa finansiella poster		-26 383	-24 881
Årets resultat		174 941	-43 730
Tilläggssupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-66 000	-66 000
Disposition underhållsfond		<u>0</u>	<u>213 550</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-66 000	147 550
Överskott efter förändring av underhållsfond		108 941	103 820

cc

**HSB Brf Trapplan i Falun**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	4 600 341	3 128 872
Mark	Not 10	21 685	21 685
		<u>4 622 026</u>	<u>3 150 557</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 622 526</u>	<u>3 151 057</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	0	2 326
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		979 061	1 181 160
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	393	12 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 077	24 659
		<u>1 002 531</u>	<u>1 220 752</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 002 531</u>	<u>1 220 752</u>
Summa tillgångar		<u>5 625 057</u>	<u>4 371 809</u> <i>OC</i>

**HSB Brf Trapplan i Falun**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 14	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	50 400	50 400
Underhållsfond	1 786 281	1 720 281
	<u>1 836 681</u>	<u>1 770 681</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	881 567	991 298
Årets resultat	174 941	-43 730
	<u>1 056 508</u>	<u>947 567</u>
Summa eget kapital	<u>2 893 189</u>	<u>2 718 248</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
	<u>2 149 327</u>	<u>737 494</u>
	2 149 327	737 494
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
Leverantörsskulder	217 725	644 165
Aktuell skatteskuld	69 063	74 166
Fond för inre underhåll	543	0
Övriga kortfristiga skulder	68 986	72 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	
	Not 18	
	<u>211 947</u>	<u>112 018</u>
	582 541	916 067
Summa skulder	<u>2 731 868</u>	<u>1 653 561</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>5 625 057</u>	<u>4 371 809</u>

cc

**HSB Brf Trappplan i Falun**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	174 941	-43 730
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	139 541	136 855
Kassaflöde från löpande verksamhet	314 482	93 125
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	16 122	-7 924
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	92 914	-145 698
Kassaflöde från löpande verksamhet	423 518	-60 497
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 611 010	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 611 010	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	985 393	-14 168
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	985 393	-14 168
Årets kassaflöde	-202 099	-74 665
Likvida medel vid årets början	1 181 160	1 255 825
Likvida medel vid årets slut	979 061	1 181 160

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

**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).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,9 % Avskrivning fönster from december 2020

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 164 273 kr. (164 273 kr)

Övrigt

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

**HSB Brf Trappplan i Falun**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	900 180	889 056
Hyror	41 400	40 350
Övriga avgifter	61 236	59 136
Övriga intäkter	5 315	31 188
Bruttoomsättning	<u>1 008 131</u>	<u>1 019 730</u>
Avsatt till inre fond	<u>-10 104</u>	<u>-10 104</u>
	998 027	1 009 626
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	<u>2 467</u>	<u>0</u>
	2 467	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	120 526	163 172
Reparationer	43 278	19 555
El	92 723	93 799
Uppvärmning	144 805	167 135
Vatten	57 438	56 112
Sophämtning	15 534	13 673
Övriga avgifter	48 951	40 932
Förvaltningskostnader	57 021	57 016
Fastighetsavgift	25 722	24 786
Övriga driftskostnader	<u>19 689</u>	<u>7 475</u>
	625 687	643 654
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll installationer	0	42 300
Underhåll markytor	<u>0</u>	<u>171 250</u>
	0	213 550
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	16 872	15 124
Övriga arvoden	8 400	10 913
Revisorsarvode	1 500	1 500
Sociala kostnader	<u>7 170</u>	<u>6 880</u>
	33 942	34 416
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	<u>139 541</u>	<u>136 855</u>
	139 541	136 855
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	26 203	24 746
Övriga finansiella kostnader	<u>180</u>	<u>135</u>
	26 383	24 881

cc



HSB Brf Trapplan i Falun

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 865 681	5 865 681
Årets nyanskaffning, fönster	1 611 010	0
Årets utrangering	-111 464	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>7 365 227</u>	<u>5 865 681</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 736 809	-2 599 954
Årets utrangering	111 464	0
Årets avskrivningar	-139 541	-136 855
Utgående avskrivningar	<u>-2 764 886</u>	<u>-2 736 809</u>
Bokfört värde	4 600 341	3 128 872
Taxeringsvärde för Kyrbacken 73 i Falun. Värdeår 1947.		
Byggnad - bostäder hyreshus	8 200 000	8 200 000
Mark - bostäder hyreshus	<u>3 306 000</u>	<u>3 306 000</u>
	11 506 000	11 506 000
Taxeringsvärde totalt	11 506 000	11 506 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	<u>21 685</u>	<u>21 685</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>21 685</u>	<u>21 685</u>
Bokfört värde	21 685	21 685
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	<u>0</u>	<u>2 326</u>
	0	2 326
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	0	393
Skattekonto	<u>393</u>	<u>12 214</u>
	393	12 607

cc



HSB Brf Trapplan i Falun

Noter 2020-12-31 2019-12-31

Not 14 Eget kapital

	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	50 400	1 720 281	991 298	-43 730
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-43 730	43 730
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			66 000	-66 000	
Årets resultat					174 941
Belopp vid årets slut	0	50 400	1 786 281	881 567	174 941

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	80298	1,10%	2023-10-30	1 000 000	20 000
Stadshypotek AB	825248	1,24%	2021-10-30	184 668	2 028
Stadshypotek AB	88849	1,18%	2024-12-01	629 837	6 996
Swedbank	2755006380	1,91%	2022-02-25	552 547	6 061
				2 367 052	35 085

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 149 327

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

2 191 627

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 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	35 085	14 328
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	182 640	629 837
	217 725	644 165

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Arbetsgivaravgifter	6 698	6 201
Källskatt	7 579	6 852
	14 277	13 053

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	87 120	58 301
Upplupna räntekostnader	3 881	2 149
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 946	51 568
	211 947	112 018

cc



HSB Brf Trapplan i Falun

Noter

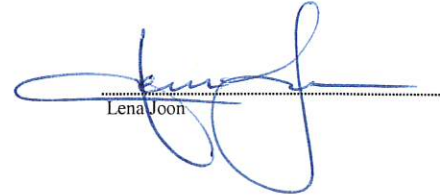
2020-12-31

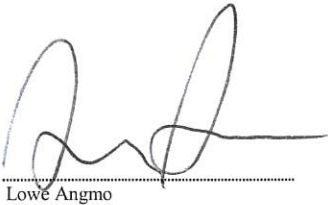
2019-12-31


Falun 2021 - 02 - 24


Eva Löfstrand



Sheida Eghtesadi



Lena Joon


Lowe Angmo


Malin Hellman-Liss

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 03 - 02


Lars Olsson
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 Trapplan i Falun för år 2020,

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

- 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 Trapplan i Falun för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Falun den 21/3 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



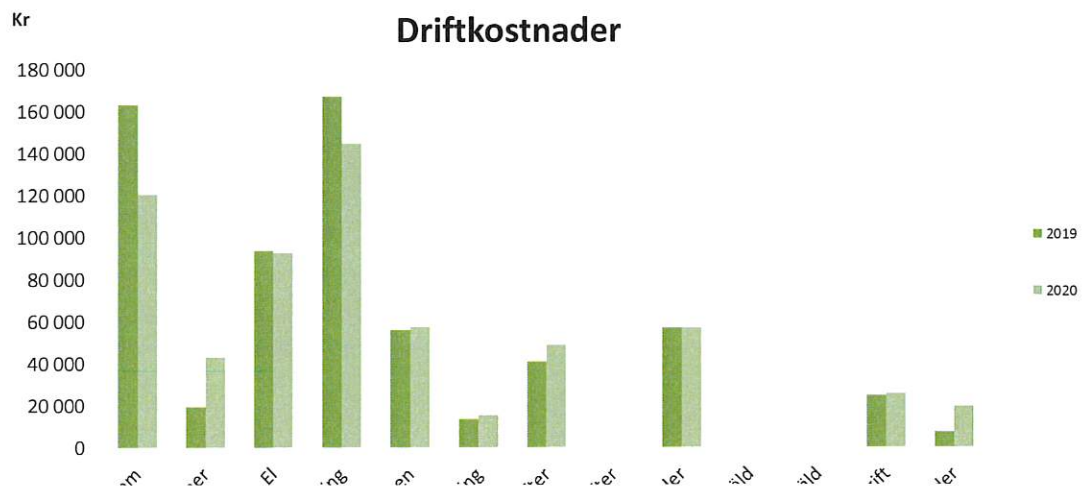
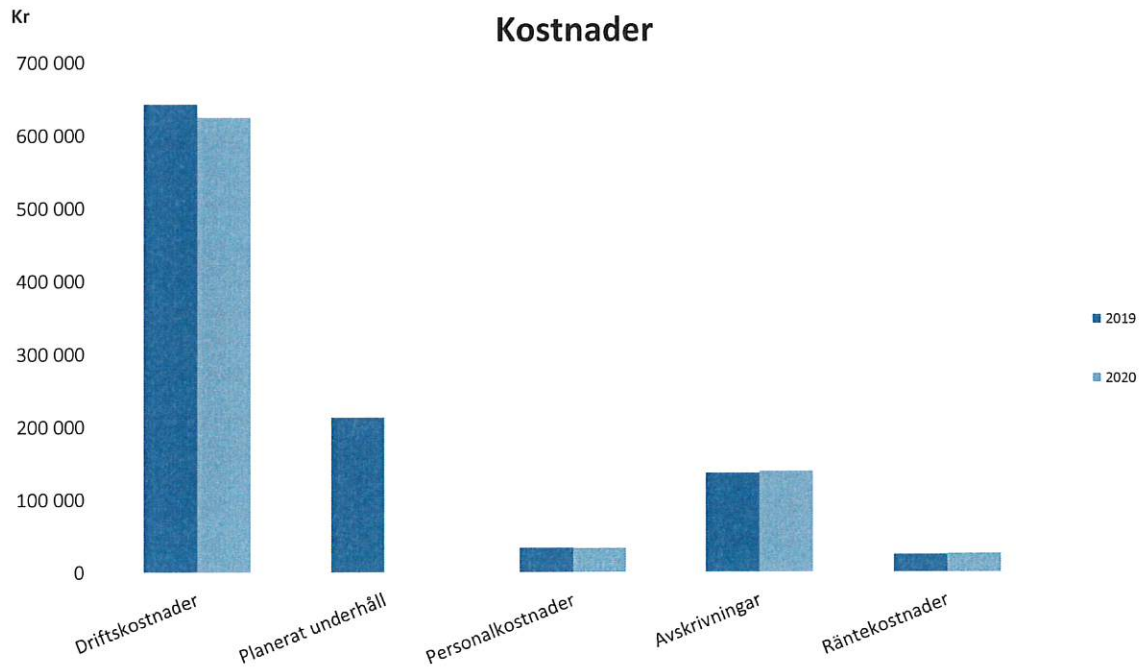
Lars Olsson

Av föreningen vald revisor



Org Nr: 783200-3060

HSB Brf Trappplan i Falun












BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Trapplan i Falun



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 232 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1749 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 218 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 690 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.