



HSB Bostadsrättsförening Stallgården i Grycksbo

Org.nr. 783200-1189

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01–2020-12-31

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev. försäljning.

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Grycksbo vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stallgården 1:331 och Stallgården 1:320. På fastigheten har under året 1957 uppförts fyra hus med adress Drottningvägen 12, samt Bergsättravägen 3A, B och 5A, B och C. De innehåller 51 lägenheter med bostadsrätter, 1 lokal med hyresrätt, 18 bilplatser och 10 garage. Alla bilplatser är med motorvärmare.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
1 rum och kök	13	428,5
2 rum och kök	25	1 461,5
3 rum och kök	11	772,5
4 rum och kök	2	174,0
Bostäder	51	2 836,5
Lokal	1	51,5

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Försäkringsbolag är Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter ingår.

Fastighetsskötseln och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna.

Föreningen har en underhållsplan som är reviderad 2018.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2020 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 819 kr/m². I avgiften ingår hushållsel, vatten och värme.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 57 (58). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen. Under året har 13 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma 2020-05-18. I stämman deltog 8 (8) medlemmar, varav 2 via poströstning.

cc

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

		Vald t.o.m. årsstämman
Johanna Granath	Ordförande	2022
Erika Vestin	Vice ordförande	2021
Monika Jawette	Sekreterare	2022
Yngve Andersson	Ledamot	2021
Roland Laggar	Ledamot	2022
Anna-Lena Andersson	Ledamot utsedd av HSB MälarDalarna	

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Johanna Granath, Erika Vestin, Yngve Andersson och Monika Jawette, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor. Föreningen har inte haft någon föreningsvald revisor under året.

Valberedning

Styrelsen har varit valberedning med Johanna Granath som sammankallande.

Studieorganisatör

Johanna Granath har varit studieorganisatör.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Johanna Granath med Erika Vestin som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

Oljning av trätrappor och staket.

Byte av motorvärmare på parkering.

Byte belysning källare, fasad, sopstation och parkering.

Planerat underhåll

OVK besiktning.

Målning av vindskivor, taksprång, plåtskärmtak.

Målning balkongplatta.

Byte stuprör.

Byte cirkulationspump.

Tvätta av mossa av tak.

Byte belysning garage.

Historik, underhåll

2002/2003 Fjärrvärme installerad

2009 Stamreovering

2015/2017 Dränering, markarbeten *cc*

Flerårsöversikt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	2 409	2 355	2 314	2 264	2 214
Resultat efter finansiella poster, tkr	67	192	241	-51	261
Avgiftsnivå kr/kvm	819	801	787	771	756
Fond för yttre underhåll kr/kvm (inkl. lokalyta)	535	575	582	482	488
Lån kr/kvm (inkl. lokalyta)	2 285	2 338	2 391	2 442	2 497
Soliditet %	23	22	20	18	18
Likviditet %	285	275	257	221	207
Genomsnittlig skuldränta %	2,12	2,17	2,18	2,60	2,56

Ytor för bostäder och lokaler har justerats under 2020, för gällande ytor se sid 2.

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 000	200 648	1 660 702	19 891	191 879
Omföring av årets resultat enl. årsstämma				191 879	-191 879
Disp. fond för yttre uh enl. styrelsebeslut			-199 632	199 632	
Avsättning fond för yttre uh enl. underhållsplan			85 000	-85 000	
Årets resultat					67 222
Belopp vid årets slut	1 000	200 648	1 546 070	326 402	67 222

RESULTATDISPOSITION


Balanserat resultat	211 770
Disponerat ur UH-fonden	199 632
Avsatt till UH-fonden	- 85 000
Årets resultat	<u>67 222</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	393 624

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	393 624
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 546 070 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 181 854 kr, se resultaträkningen.

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

HSB Brf Stallgården i Grycksbo

		2020-01-01	2019-01-01
Resultaträkning		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 408 613	2 354 854
Övriga rörelseintäkter	Not 3	488	0
Summa rörelseintäkter		2 409 101	2 354 854
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 564 646	-1 585 231
Planerat underhåll	Not 5	-199 632	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-165 038	-168 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-271 256	-260 454
Summa rörelsekostnader		-2 200 572	-2 014 566
Rörelseresultat		208 529	340 289
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	648	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-141 955	-148 410
Summa finansiella poster		-141 307	-148 410
Årets resultat		67 222	191 879
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-85 000	-94 000
Disposition underhållsfond		199 632	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		114 632	-94 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		181 854	97 879

HSB Brf Stallgården i Grycksbo

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	6 009 686	6 188 283
Mark	Not 11	37 325	37 325
Markanläggningar	Not 12	1 320 843	1 413 502
		<u>7 367 854</u>	<u>7 639 110</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 368 354</u>	<u>7 639 610</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	4 660	9 225
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		770 367	1 549 396
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	38 910	2 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 595	57 290
		<u>878 532</u>	<u>1 618 336</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	1 000 000	0
Kassa och bank	Not 17	80	5 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 878 611</u>	<u>1 623 336</u>
Summa tillgångar		<u>9 246 966</u>	<u>9 262 946</u> <i>re</i>

HSB Brf Stallgården i Grycksbo

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		200 648	200 648
Upplåtelseavgifter		1 000	1 000
Underhållsfond		1 546 070	1 660 702
		<u>1 747 718</u>	<u>1 862 350</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		326 402	19 891
Årets resultat		67 222	191 879
		<u>393 624</u>	<u>211 770</u>
Summa eget kapital		<u>2 141 342</u>	<u>2 074 120</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	5 576 663	5 114 699
		<u>5 576 663</u>	<u>5 114 699</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	1 022 106	1 637 426
Leverantörsskulder		143 656	86 454
Aktuell skatteskuld		7 455	4 935
Fond för inre underhåll		41 069	41 069
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	2 078	2 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	312 598	302 127
		<u>1 528 961</u>	<u>2 074 128</u>
Summa skulder		<u>7 105 624</u>	<u>7 188 827</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>9 246 966</u>	<u>9 262 946</u>

RC

HSB Brf Stallgården i Grycksbo

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	67 222	191 879
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	271 256	260 454
Kassaflöde från löpande verksamhet	338 478	452 333
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 225	-4 865
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	70 154	-61 920
Kassaflöde från löpande verksamhet	369 407	385 548
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-289 585
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-289 585
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-153 356	-153 356
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-153 356	-153 356
Årets kassaflöde	216 051	-57 393
Likvida medel vid årets början	1 554 396	1 611 789
Likvida medel vid årets slut	1 770 446	1 554 396

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

HSB Brf Stallgården i Grycksbo**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 1,4 %

Markanläggningar 5- 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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 2 474 793 kr. (2 474 793 kr)

Övrigt

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

HSB Brf Stallgården i Grycksbo

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 322 216	2 272 866
	Hyror	77 008	78 577
	Övriga intäkter	22 139	11 588
	Bruttoomsättning	<u>2 421 363</u>	<u>2 363 031</u>
	Hysesbortfall	-12 750	-8 177
		<u>2 408 613</u>	<u>2 354 854</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Kompensation sjuklönekostnader	488	0
		<u>488</u>	<u>0</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	235 228	302 961
	Reparationer	215 659	152 160
	El	176 210	178 955
	Uppvärmning	335 082	369 941
	Vatten	175 378	213 230
	Sophämtning	90 041	92 829
	Övriga avgifter	57 290	53 621
	Förvaltningskostnader	198 311	160 130
	Fastighetsavgift	31 500	31 500
	Övriga driftskostnader	49 947	29 905
		<u>1 564 646</u>	<u>1 585 231</u>
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll installationer	185 474	0
	Underhåll övrigt	14 158	0
		<u>199 632</u>	<u>0</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	88 950	84 150
	Revisorsarvode	0	3 000
	Löner och andra ersättningar	33 977	35 031
	Sociala kostnader	32 225	32 590
		<u>155 152</u>	<u>154 771</u>
	Övriga		
	Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 013	6 913
	Förändring semesterlöneskuld	2 543	2 387
	Löneskatt	330	332
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	4 477
		<u>9 886</u>	<u>14 109</u>
		<u>165 038</u>	<u>168 880</u>
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	178 597	184 688
	Markanläggningar	92 659	75 766
		<u>271 256</u>	<u>260 454</u>
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	648	0
		<u>648</u>	<u>0</u>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	141 595	148 140
	Övriga finansiella kostnader	360	270
		<u>141 955</u>	<u>148 410</u>

cc

HSB Brf Stallgården i Grycksbo

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	13 134 580	13 134 580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 134 580	13 134 580
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 946 297	-6 761 609
Årets avskrivningar	-178 597	-184 688
Utgående avskrivningar	-7 124 894	-6 946 297
Bokfört värde	6 009 686	6 188 283
Taxeringsvärde för Stallgården 1:320 och 1:331 i Grycksbo. Värdeår 1958.		
Byggnad - bostäder hyreshus	7 000 000	7 000 000
Byggnad - lokaler	123 000	123 000
	7 123 000	7 123 000
Mark - bostäder hyreshus	2 550 000	2 550 000
Mark - lokaler	84 000	84 000
	2 634 000	2 634 000
Taxeringsvärde totalt	9 757 000	9 757 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	37 325	37 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 325	37 325
Bokfört värde	37 325	37 325
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 563 585	1 274 000
Årets investeringar	0	289 585
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 563 585	1 563 585
Ingående ackumulerade avskrivningar	-150 083	-74 317
Årets avskrivningar	-92 659	-75 766
Utgående avskrivningar	-242 742	-150 083
Bokfört värde	1 320 843	1 413 502
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 660	9 225
	4 660	9 225
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	488	2 425
Övriga fordringar	38 422	0
	38 910	2 425
Not 16 Kortfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2021-03-24, ränta 0,10 %	1 000 000	0
	1 000 000	0
Not 17 Kassa och bank		
Handkassa	80	5 000
	80	5 000

cc

HSB Brf Stallgården i Grycksbo

Noter				2020-12-31	2019-12-31
Not 18 Eget kapital					
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 000	200 648	1 660 702	19 891	191 879
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				191 879	-191 879
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-199 632	199 632	
Avsättning Fond för yttre uh enl underhållsplan			85 000	-85 000	
Årets resultat					67 222
Belopp vid årets slut	1 000	200 648	1 546 070	326 402	67 222
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	43852	1,83%	2025-07-30	1 484 070	16 580
Stadshypotek AB	837963	1,88%	2022-01-30	610 356	23 856
Stadshypotek AB	893047	1,75%	2022-12-30	1 960 600	21 252
Swedbank	2856704149	3,05%	2025-09-25	1 649 993	66 668
Swedbank	2858036813	1,67%	2021-09-24	893 750	25 000
				6 598 769	153 356
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 576 663	
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					5 831 989
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				7 700 000	7 700 000
Summa ställda säkerheter				7 700 000	7 700 000
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				153 356	153 356
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				868 750	1 484 070
				1 022 106	1 637 426
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				816	1 112
Källskatt				600	673
Övriga kortfristiga skulder				662	332
				2 078	2 117
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				185 072	184 733
Upplupna räntekostnader				11 743	12 803
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				115 783	104 591
				312 598	302 127

BC

HSB Brf Stallgården i Grycksbo

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Grycksbo, 2021 - 05 - 10



Johanna Granath




Erika Vestin



Yngve Andersson

Yngve Andersson



Monika Jawette



Roland Laggar



Anna-Lena Andersson

Anna-Lena Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-20



Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stallgården i Grycksbo, org.nr. 783200-1189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stallgården i Grycksbo 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

ac

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 Stallgården i Grycksbo 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- 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.

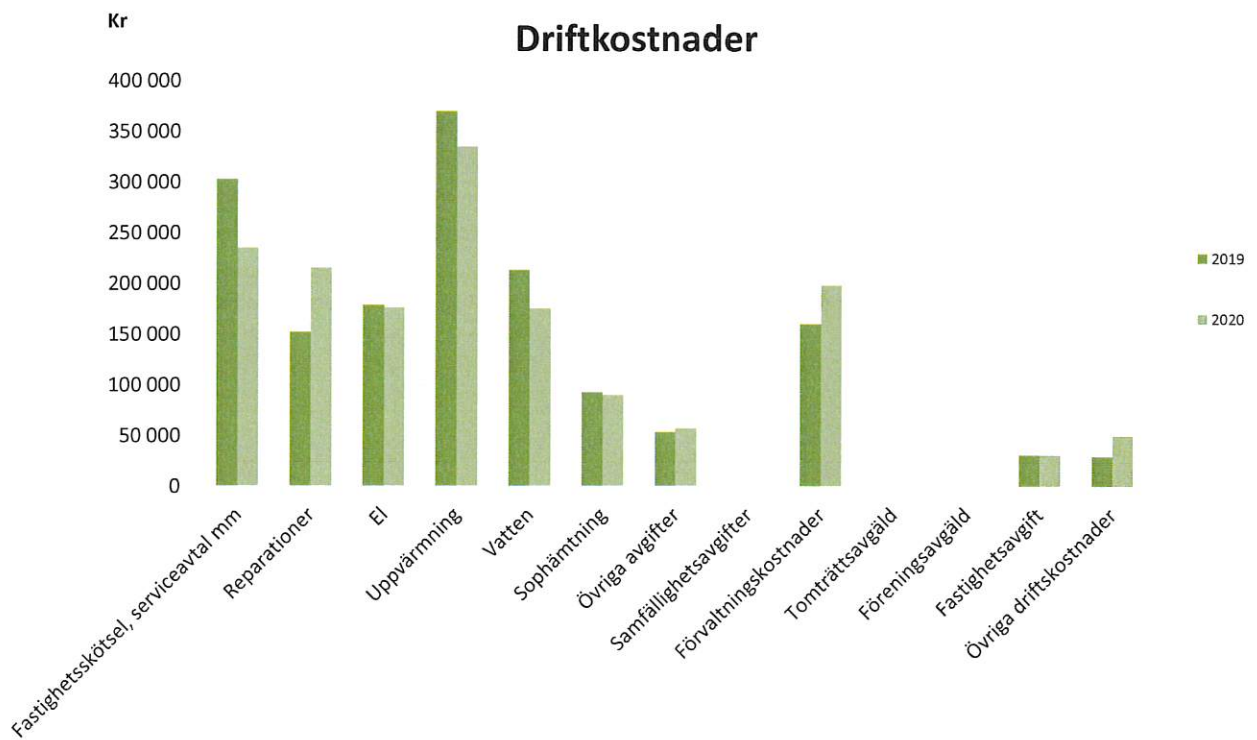
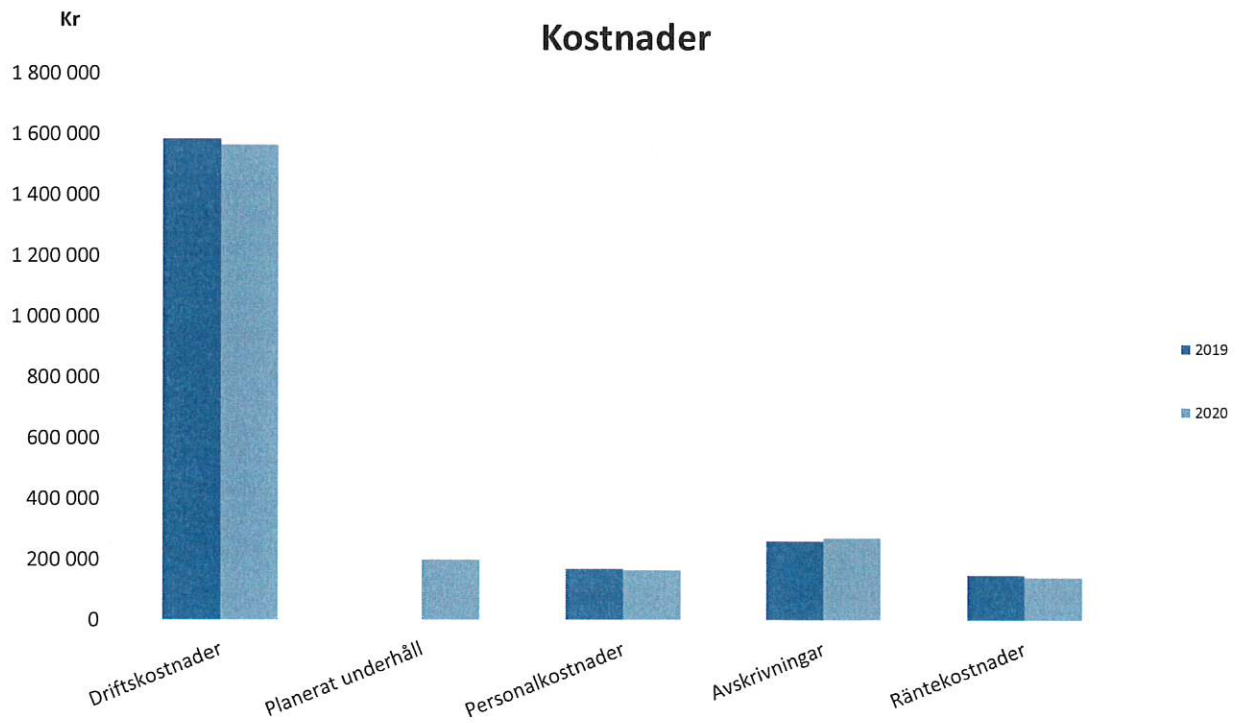
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 2015 2021



Christina Cederlöf
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

HSB Brf Stallgården i Grycksbo





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Stallgården i Grycksbo



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 186 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 2285 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 238 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 819 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/ytte 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.