



HSB Bostadsrättsförening Räfsan



Org.nr. 782000-1670

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

Org.nr. 782000-1670

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Hedemora vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen registrerades 1963-07-18 och äger Räfsan 1 i Hedemora kommun med adresserna Åkargatan 4 A-C och 6 A-D. Föreningen innehåller 34 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt och 10 garage samt 15 bilupställningsplatser; 10 med motorvärmare 5 utan.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m ²)
1 rum och kök	6	255,0
2 rum och kök	13	747,5
3 rum och kök	14	1 097,0
4 rum och kök	1	96,0
Bostäder	34	2 195,5
Lokaler	4	117,5

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Trygghansa och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter. Från och med 2021 byggnaderna fullvärdeförsäkrade hos Dalarnas Försäkringsbolag.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Mjölnergårdens Entreprenad och Samhall AB. Ekonomisk förvaltning har ombesörjts HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 2020-06-11. Underhållsplan har upprättats 2016 och reviderats år 2020.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2018 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om en höjning med 2% på avgifterna. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 566 kr/m². I avgiften ingår vatten, värme och kabel-tv.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 39 (38). 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 6 (4) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01. I stämman deltog 19 (13) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämma
Conny Lantz	ordförande	2021
Hans Jansson	sekreterare	2022
Birgitta Lundin	ledamot	2021
Lisbeth Bäck	ledamot	2022
Yvonne Johansson	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna	
Suppleanter har varit:		
Solveig Johansson		2021
Gudrun Andersson		2021



Org.nr. 782000-1670

Styrelsen har under året haft 4 (5) styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Hans Jansson, Conny Lantz, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Arthur Möller med Ann-Sofie Holgersson som suppleant valda av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Eva Bodsjö med styrelsen, Eva Bodsjö med som sammankallande

Studieorganisatör

Birgitta Lundin har varit studieorganisatör.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Conny Lantz med Hans Jansson om suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll/investeringar

Nytt låssystem och nya dörrar som är pågående och slutförs under 2021.

Planerat underhåll

Nya entrédörrar

Historik, underhåll (årtal och åtgärd)

- 1998 Byte av låssystem i hela fastigheten
- 2003 Fönsterbyte
- 2006 Tilläggsisolerat tak
- 2006 Byte av cirkulationspumpar, stamreglerventiler och värmeväxlare.
- 2008 Stamrenovering. Kakel och nytt porslin i badrum samt nya kökskranar.
- 2008 Byte av el-central i samtliga lägenheter
- 2011 Byte av befintliga balkonger samt nybygge av balkong på 1:orna
- 2011 Kodlås monteras på samtliga entréportar utmed Åkargatan
- 2011 Genomgång av samtliga lägenhetsfönster och balkongdörrar i fastigheten
- 2013 Målning av källarfönster och yttre källardörrar samt montering av insynsskyddande plast i källarfönster
- 2014 Uteplatsen fick en översyn och buskar planterades
- 2015 Montering av postlådor med servicebox samt byte av belysning i trapphus
- 2016 Fasaden har lagats och nya ventiler har monterats.
- 2018 Byte belysning i källargångar
- 2018 Iordningställande av lekplats
- 2019 Asfaltering av gångvägar samt nya kantstenar 

Org.nr. 782000-1670

Flerårsöversikt**Flerårsöversikt**

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	1 273	1 274	1 273	1 247	1 212
Resultat efter finansiella poster tkr	286	-57	231	-122	76
Avgiftsnivå kr/kvm	555	555	555	544	528
Yttre fond kr/kvm (inkl. lokalyta)	217	185	292	258	279
Lån kr/kvm (inkl. lokalyta)	1 897	1 975	2 052	2 129	2 207
Soliditet %	32	29	29	25	26
Likviditet i %	287	287	308	252	294
Genomsnittlig skuldränta i %	2,11	2,04	1,94	1,98	2,10

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	248 610	428 024	1 370 071	-57 166
Omföring av årets resultat enl. årsstämma			-57 166	57 166
Disp. fond för yttre uh enl. styrelsebeslut		0	0	
Avsättning till fond för yttre uh enl. underhållsplan		75 000	-75 000	
Årets resultat				285 987
Belopp vid årets slut	248 610	503 024	1 237 905	285 987

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 312 905
Disponerat ur UH-fonden	-
Avsatt till UH-fonden	- 75 000
Årets resultat	<u>285 987</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 523 892

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 523 892
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 503 024 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 210 987 kr, se resultaträkningen.

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

DC

**HSB Brf Räfsan i Hedemora**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 272 882	1 273 534
Summa rörelseintäkter		1 272 882	1 273 534
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-742 437	-760 092
Planerat underhåll	Not 4	0	-324 543
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-19 136	-20 573
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-131 631	-131 629
Summa rörelsekostnader		-893 203	-1 236 837
Rörelseresultat		379 679	36 698
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	899	899
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-94 591	-94 763
Summa finansiella poster		-93 692	-93 864
Årets resultat		285 987	-57 166
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-75 000	-78 000
Disposition underhållsfond		0	324 543
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-75 000	246 543
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		210 987	189 377

ac

**HSB Brf Räfsan i Hedemora****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	5 163 515	5 286 177
Mark	Not 10	89 000	89 000
Inventarier	Not 11	47 832	56 801
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	58 262	0
		<u>5 358 609</u>	<u>5 431 978</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar		<u>5 359 109</u>	<u>5 432 478</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	0	1 438
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		784 625	477 722
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	0	17 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>44 123</u>	<u>53 855</u>
		<u>828 748</u>	<u>550 340</u>

Kortfristiga placeringar	Not 16	900 000	900 000
--------------------------	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 728 748</u>	<u>1 450 340</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**7 087 857****6 882 818**

**HSB Brf Räfsan i Hedemora**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 17	
Insatser	248 610	248 610
Underhållsfond	503 024	428 024
	<u>751 634</u>	<u>676 634</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 237 905	1 370 071
Årets resultat	285 987	-57 166
	<u>1 523 892</u>	<u>1 312 905</u>
Summa eget kapital	<u>2 275 525</u>	<u>1 989 538</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
	<u>2 329 000</u>	<u>1 275 000</u>
	2 329 000	1 275 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
Leverantörsskulder	2 059 021	3 292 101
Aktuell skatteskuld	88 612	3 728
Fond för inre underhåll	7 586	5 090
Övriga kortfristiga skulder	152 208	140 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	
	0	8 752
	Not 21	
	<u>175 905</u>	<u>168 101</u>
	2 483 331	3 618 280
Summa skulder	<u>4 812 331</u>	<u>4 893 280</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>7 087 857</u>	<u>6 882 818</u>

cc

**HSB Brf Räfsan i Hedemora**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	285 987	-57 166
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	131 631	131 629
Kassaflöde från löpande verksamhet	417 618	74 463
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	28 495	-11 486
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	98 132	1 420
Kassaflöde från löpande verksamhet	544 245	64 396
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-58 262	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-58 262	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-179 080	-179 080
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-179 080	-179 080
Årets kassaflöde	306 903	-114 684
Likvida medel vid årets början	1 377 722	1 492 406
Likvida medel vid årets slut	1 684 625	1 377 722

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

**HSB Brf Räfsan i Hedemora****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 1,6 %

Inventarier 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 238 347 kr. (238 347 kr)

Övrigt

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

**HSB Brf Räfsan i Hedemora**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 218 660	1 218 660
	Hyrer	62 496	65 768
	Övriga avgifter	2 045	0
	Övriga intäkter	5 812	4 652
	Bruttoomsättning	1 289 013	1 289 080
	Hyresbortfall	-4 431	-3 846
	Avsatt till inre fond	-11 700	-11 700
		1 272 882	1 273 534
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	63 276	106 751
	Reparationer	5 613	688
	El	29 142	26 315
	Uppvärmning	230 298	240 455
	Vatten	103 953	96 543
	Sophämtning	46 316	43 719
	Övriga avgifter	99 783	99 208
	Förvaltningskostnader	98 621	95 826
	Fastighetsavgift	33 624	33 624
	Övriga driftskostnader	31 811	16 964
		742 437	760 092
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll markytor	0	324 543
		0	324 543
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	14 000	15 563
	Övriga arvoden	3 400	4 000
	Revisorsarvode	0	500
	Sociala kostnader	1 736	510
		19 136	20 573
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	122 662	122 660
	Inventarier	8 969	8 969
		131 631	131 629
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	899	899
		899	899
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	94 591	94 763
		94 591	94 763

ac

**HSB Brf Räfsan i Hedemora**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	7 572 195	7 572 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 572 195	7 572 195
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 286 018	-2 163 358
Årets avskrivningar	-122 662	-122 660
Utgående avskrivningar	-2 408 680	-2 286 018
Bokfört värde	5 163 515	5 286 177
Taxeringsvärde för Räfsan 1 i Hedemora. Vårdeår 1964.		
Byggnad - bostäder hyreshus	8 600 000	8 600 000
Byggnad - lokaler	61 000	61 000
	8 661 000	8 661 000
Mark - bostäder hyreshus	2 198 000	2 198 000
Mark - lokaler	62 000	62 000
	2 260 000	2 260 000
Taxeringsvärde totalt	10 921 000	10 921 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	89 000	89 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 000	89 000
Bokfört värde	89 000	89 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	89 688	89 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 688	89 688
Ingående avskrivningar	-32 887	-23 918
Årets avskrivningar	-8 969	-8 969
Utgående avskrivningar	-41 856	-32 887
Bokfört värde	47 832	56 801
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	58 262	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 262	0
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

a

**HSB Brf Räfsan i Hedemora**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	1 438			
	0	1 438			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	0	17 325			
	0	17 325			
Not 16 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	900 000	900 000			
Not 17 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	248 610	428 024	1 370 071	-57 166
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-57 166	57 166
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			75 000	-75 000	
Årets resultat					285 987
Belopp vid årets slut	0	248 610	503 024	1 237 905	285 987
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	40833	1,98%	2025-06-01	1 152 000	68 000
Stadshypotek AB	461548	2,36%	2021-03-09	588 021	15 080
Stadshypotek AB	529998	2,35%	2021-02-27	1 373 000	66 000
Stadshypotek AB	984149	1,85%	2022-06-01	1 275 000	30 000
				4 388 021	179 080
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 329 000	
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					3 492 621
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				6 050 100	6 050 100
Summa ställda säkerheter				6 050 100	6 050 100
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				179 080	179 080
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 879 941	3 113 021
				2 059 021	3 292 101
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	2 884
Källskatt				0	5 868
				0	8 752
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				108 976	110 919
Upplupna räntekostnader				6 475	6 622
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				60 454	50 560
				175 905	168 101

oc



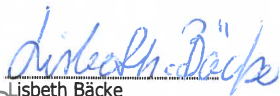
HSB Brf Räfsan i Hedemora

Noter

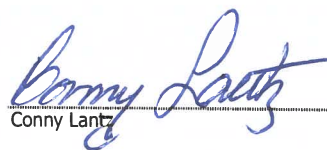
2020-12-31

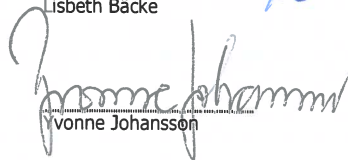
2019-12-31

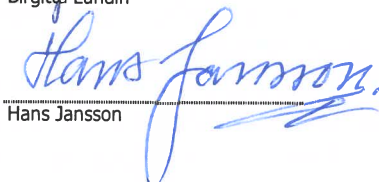
Hedemora, 2021-09-20


Lisbeth Bäcké


Birgitta Lundin


Conny Lantz


Yvonne Johansson


Hans Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-07


Arthur Möller

Av stämman vald revisor


Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Räfsan i Hedemora, org.nr. 782000-1670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Räfsan i Hedemora 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 uppger, 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.

Revisor 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.

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 Räfsan i Hedemora 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. Revisor 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 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 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.

Hedemora den 7/5 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



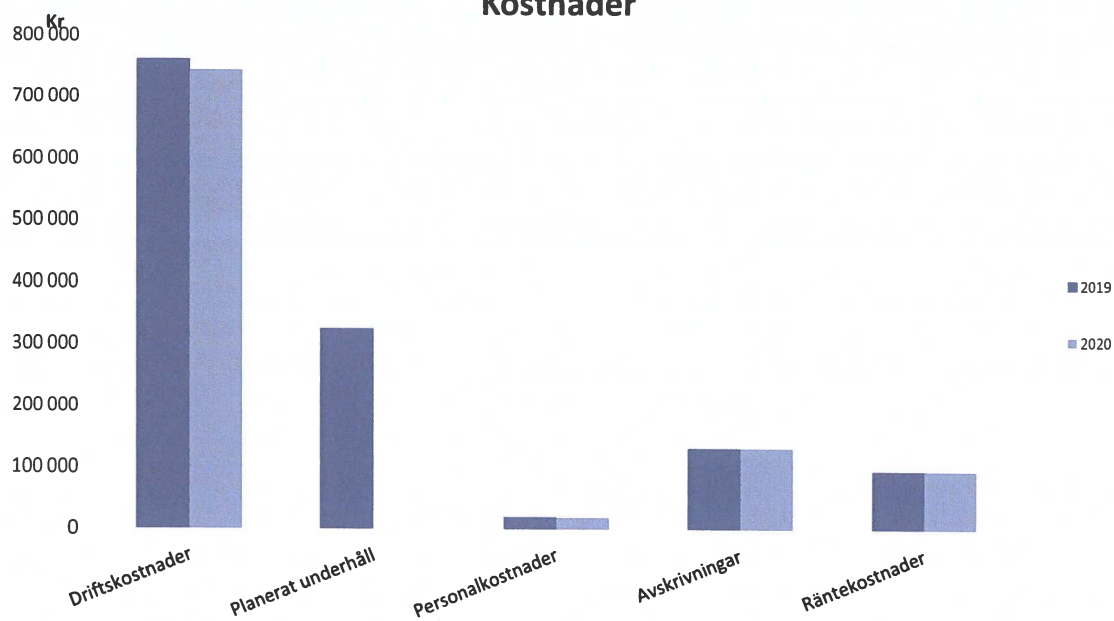
Arthur Möller

Av föreningen vald revisor

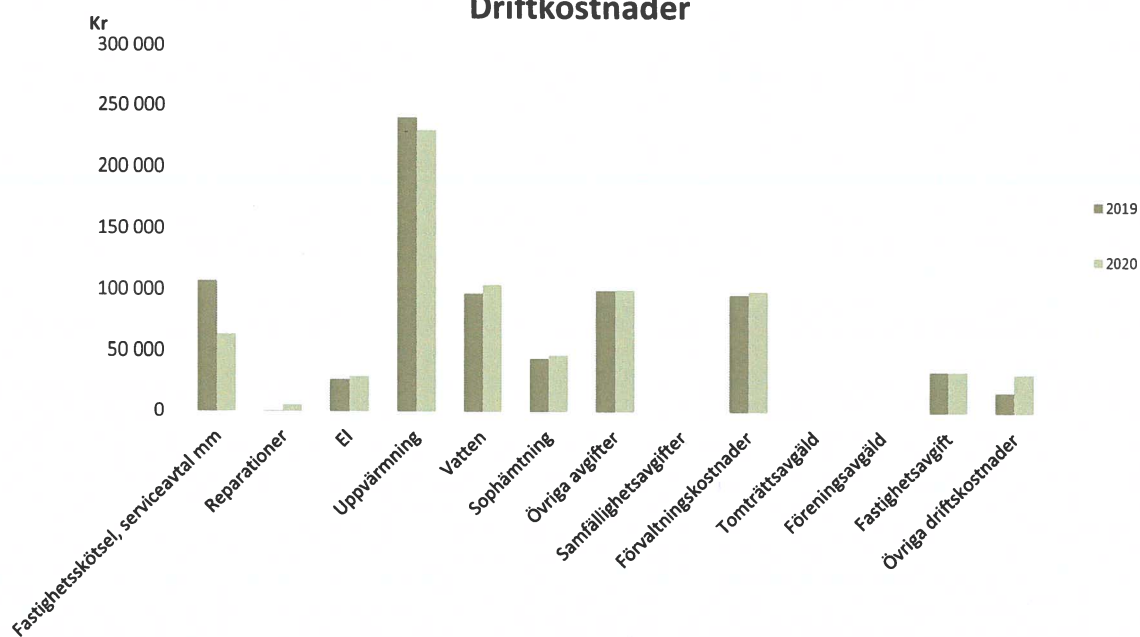


HSB Brf Räfsan i Hedemora

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Räfsan i Hedemora



181
KR/KVM
SPARANDE



1897
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



157
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



555
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 181 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 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 1897 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 4%	 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 157 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 555 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.