



**HSB Bostadsrättsförening
Loggian**



Org.nr. 783200-2070

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 registrerades 1944-11-03 med byggnadsår 1945 och äger fastigheten Kyrkbacken 71 i Falu kommun med adresserna Trappplan 2 A-E. Föreningen innehåller 39 lägenheter med bostadsrätt samt 29 biluppställningsplatser, varav 28 med värme för uthyrning och 1 gästplats. Tre av biluppställningsplatserna har ladd-uttag för elbil.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m ²)
1 rum och kök	9	327
2 rum och kök	21	1 197
3 rum och kök	6	465
4 rum och kök	3	297
Bostäder	39	2 286

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

Fastighetsskötseln har utförts av HSB MälarDalarna.

Städningen har utförts av HSB MälarDalarna.

Administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har utfört den stadgeenliga besiktningen 2020-08-27.

Den senaste underhållsplanen är upprättad 2016 och reviderad 2018. Ny underhållsplan blir klar under våren 2021.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes år 2019 med 1 %. För 2020 har årsavgifterna lämnats oförändrade. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om en höjning av årsavgiften med 2 % från 1 januari 2021. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 754 kr/m² efter höjning. I avgiften ingår vatten, värme och kabel-TV. El debiteras separat på avierna.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 46 (46) st. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 5 (4) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. På stämman deltog 21 (15) medlemmar. Föreningens extra stämma hölls 2020-11-02. På föreningens extra stämma valdes ny ordförande och ny ledamot samt nya arvoden för styrelsen. Både ordinarie stämma och extra stämma genomfördes via postomröstning.

Styrelse

Styrelsen har efter stämman haft följande sammansättning:

Lisa Larsen	ordförande, t o m nov 2020	
Anders Clason, fyllnadsval 1 år	vice ordförande t o m nov 2020	
	ordförande fr o m nov 2020	2021
Åsa Thollander, fyllnadsval 1 år	vice ordförande, fr o m nov 2020	2021
Anja Angelfeldt	sekreterare	2022
Thomas Johansson	ledamot	2022
Helena Michniwska	ledamot	2021
Lars Brusén	ledamot utsedd av HSB Dalarna	

(Ordförande fram till och med stämman i juni 2020 har varit Johan Bergström.)

Styrelsen har under året hållit 10 (8) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lisa Larsen, Anders Clason och Anja Angelfeldt två i förening t o m nov 2020, Anders Clason, Anja Angelfeldt och Åsa Thollander fr o m november två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Anders Norén, vald av föreningen, samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Åsa Zandén, Anna Lundgren och Therese Vahlman med Therese Vahlman som ordförande.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representant i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Thomas Johansson med Anja Angelfeldt som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historiskt underhåll

- 2014 Fönsterbyte
- 2016 Dörrbyte
- 2017 Basturummet

Årets underhåll/investeringar

- Elrenovering
- Utbyggnad/ombyggnad parkeringsplatser
- Nya tvättmaskiner
- Individuell elmätning
- Nya parkeringsplatser
- Laddstolpar *ec*

Planerat underhåll/investeringar

- Fasadenovering samt ev tilläggsisolering

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 818	1 744	1 728	1 716	1 658
Resultat ef finansiella poster, tkr	-57	151	370	308	287
Avgiftsnivå kr/kvm	739	739	732	725	704
Yttre fond kr/kvm	483	529	554	510	467
Lån kr/kvm	2 962	3 014	1 728	1 750	1 769
Soliditet %	29	29	41	37	34
Likviditet i %	197	201	312	183	101
Genomsnittlig skuldränta i %	1,35	1,29	1,31	1,35	1,64

Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	82 935	1 208 759	1 660 674	150 960
2019 års vinstdisp enligt stämmobeslut			150 960	-150 960
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan		100 000	-100 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond		-204 736	204 736	
Årets resultat				-57 324
Belopp vid årets slut	82 935	1 104 023	1 916 370	-57 324

a

AC

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	1 811 634
Disponerat ur UH-fonden	204 736
Avsatt till UH-fonden	-100 000
Årets resultat	-57 324

Summa till stämmans förfogande 1 859 046

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning 1 859 046

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 104 023 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 47 412 kr.

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

**HSB Brf Loggian i Falun****Resultaträkning**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 818 338	1 744 194
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	5 869	0
Summa rörelseintäkter		1 824 207	1 744 194
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 257 171	-1 137 580
Planerat underhåll	Not 5	-204 736	-158 183
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-84 034	-79 755
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-242 935	-147 493
Summa rörelsekostnader		-1 788 876	-1 523 011
Rörelseresultat		35 331	221 183
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-92 655	-70 223
Summa finansiella poster		-92 655	-70 223
Årets resultat		-57 324	150 960
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-100 000	-100 000
Disposition underhållsfond		204 736	158 183
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		104 736	58 183
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		47 412	209 143

**HSB Brf Loggian i Falun**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 9 8 917 827	5 657 842
Mark	Not 10 28 689	28 689
Markanläggningar	Not 11 162 908	66 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12 0	3 326 477
	<u>9 109 424</u>	<u>9 079 008</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>9 109 924</u>	<u>9 079 508</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14 630	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 143 404	1 497 794
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15 32 749	31 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>68 883</u>	<u>51 479</u>
	<u>1 245 666</u>	<u>1 580 933</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 245 666</u>	<u>1 580 933</u>
Summa tillgångar	<u>10 355 590</u>	<u>10 660 441</u>

**HSB Brf Loggian i Falun**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	82 935	82 935
Underhållsfond	1 104 023	1 208 759
	<u>1 186 958</u>	<u>1 291 694</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 916 370	1 660 674
Årets resultat	-57 324	150 960
	<u>1 859 046</u>	<u>1 811 634</u>
Summa eget kapital	<u>3 046 004</u>	<u>3 103 328</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
	<u>6 676 421</u>	<u>1 975 491</u>
	6 676 421	1 975 491
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
Leverantörsskulder	95 056	4 915 453
Aktuell skatteskuld	98 389	74 267
Fond för inre underhåll	5 505	3 477
Övriga kortfristiga skulder	79 170	82 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
	Not 20	
	<u>355 045</u>	<u>472 060</u>
	633 165	5 581 622
Summa skulder	<u>7 309 586</u>	<u>7 557 113</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>10 355 590</u>	<u>10 660 441</u>

**HSB Brf Loggian i Falun**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-57 324	150 960
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	242 935	147 493
Kassaflöde från löpande verksamhet	185 611	298 453
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 123	-4 182
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-128 060	312 344
Kassaflöde från löpande verksamhet	38 428	606 615
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-273 351	-3 199 992
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-273 351	-3 199 992
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-119 467	2 939 958
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-119 467	2 939 958
Årets kassaflöde	-354 390	346 581
Likvida medel vid årets början	1 497 794	1 151 213
Likvida medel vid årets slut	1 143 404	1 497 794

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



HSB Brf Loggian 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 viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,89 %. Avskrivning för el och IMD påbörjad under 2020.
Markanläggningar 5-10 %. Avskrivning för laddstolpar påbörjad 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.

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 106 897 kr (fg år 106 897 kr).

Övrigt

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

**HSB Brf Loggian i Falun**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 689 912	1 689 912
Hyror	49 950	45 300
Övriga avgifter, IMD	71 137	0
Övriga intäkter	9 359	9 432
Bruttoomsättning	<u>1 820 358</u>	<u>1 744 644</u>
Hysesbortfall	-2 020	-450
	1 818 338	1 744 194
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	5 869	0
	<u>5 869</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	216 372	251 593
Reparationer	118 454	24 976
El	98 143	68 814
Uppvärmning och varmvatten	291 321	338 229
Vatten	123 165	115 644
Sophämtning	64 430	63 384
Övriga avgifter	93 489	88 299
Förvaltningskostnader	167 707	94 030
Fastighetsavgift	55 731	53 703
Övriga driftskostnader	28 359	38 909
	<u>1 257 171</u>	<u>1 137 580</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	37 434	0
Underhåll installationer	158 708	71 933
Underhåll markytor	8 594	86 250
	<u>204 736</u>	<u>158 183</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	61 925	40 500
Övriga arvoden	0	20 100
Revisorsarvode	2 200	2 200
Sociala kostnader	19 909	16 955
	<u>84 034</u>	<u>79 755</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	226 056	141 993
Markanläggningar	16 879	5 500
	<u>242 935</u>	<u>147 493</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	92 295	70 133
Övriga finansiella kostnader	360	90
	<u>92 655</u>	<u>70 223</u>

te

AC



HSB Brf Loggian i Falun

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 885 944	8 885 944
Årets nyanskaffning	159 564	0
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	3 326 477	0
Årets utrangering	-416 262	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 955 723	8 885 944
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 228 102	-3 086 109
Årets utrangering, avskrivning	416 262	0
Årets avskrivningar	-226 056	-141 993
Utgående avskrivningar	-3 037 896	-3 228 102
Bokfört värde	8 917 827	5 657 842
Taxeringsvärde för Kyrkbacken 71 i Falun. Värdeår 1955.		
Byggnad - bostäder hyreshus	14 600 000	14 600 000
Mark - bostäder hyreshus	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärde totalt	20 000 000	20 000 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	28 689	28 689
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 689	28 689
Bokfört värde	28 689	28 689
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	110 000	110 000
Årets investeringar	113 787	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 787	110 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-44 000	-38 500
Årets avskrivningar	-16 879	-5 500
Utgående avskrivningar	-60 879	-44 000
Bokfört värde	162 908	66 000
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	3 326 477	0
Årets investeringar	0	3 326 477
Omklassificeringar	-3 326 477	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 326 477
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500



HSB Brf Loggian i Falun

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	630	0			
	630	0			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	32 749	31 660			
	32 749	31 660			
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	82 935	1 208 759	1 660 674	150 960	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			150 960	-150 960	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-204 736	204 736		
Ävsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		100 000	-100 000		
Årets resultat				-57 324	
Belopp vid årets slut	82 935	1 104 023	1 916 370	-57 324	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	961811	1,54%	2024-01-30	1 970 477	20 056
Swedbank	2953251093	1,06%	2025-12-22	2 935 000	45 000
Swedbank	2953251119	1,14%	2027-12-22	1 866 000	30 000
				6 771 477	95 056
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 676 421	
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					6 296 197
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>				7 094 000	7 094 000
Fastighetsinteckningar					
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				7 094 000	7 094 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				95 056	120 056
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	4 795 397
				95 056	4 915 453
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	16 324
Källskatt				0	17 490
				0	33 814
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				179 444	140 708
Upplupna räntekostnader				2 674	13 489
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				172 927	317 863
				355 045	472 060

cc

De



HSB Brf Loggian i Falun

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Falun, 2021-03-10

Anders Clason

Åsa Thollander

Anja Angelfeldt

Helena Michniewska

Lars Brusén

Thomas Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-24

Anders Norén

Av stämman vald revisor

Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ac

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman | HSB Bof Loggjan | Falun, org.nr. 783200-2070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Loggjan 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 *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 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.

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.

- 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 Loggjan 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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.

Falun den 24,3 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

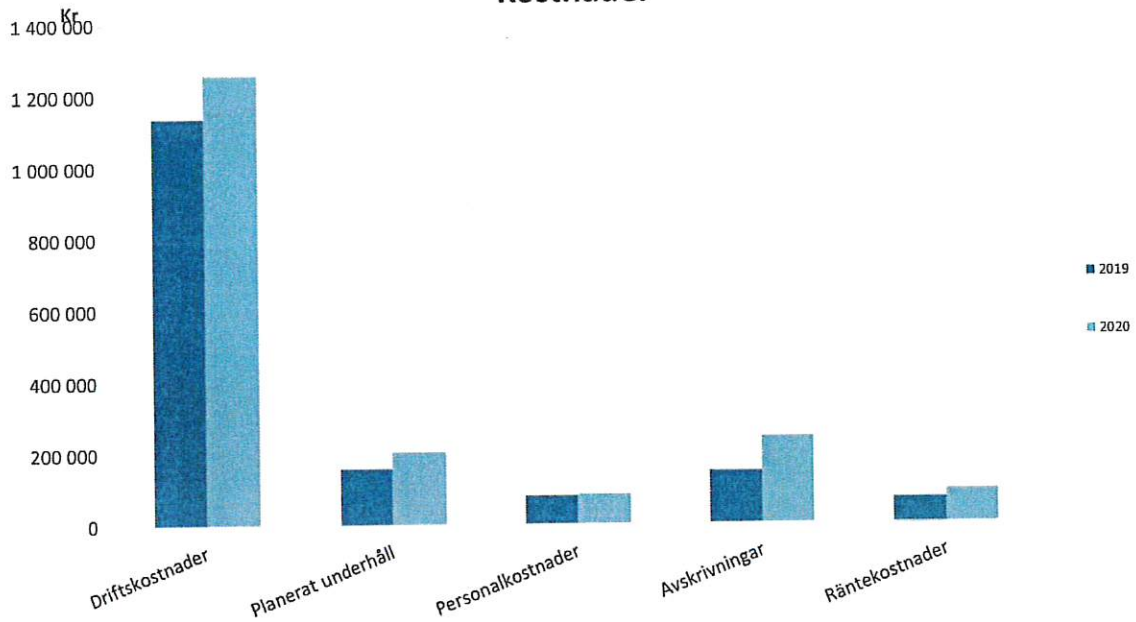


Av föreningen vald revisor

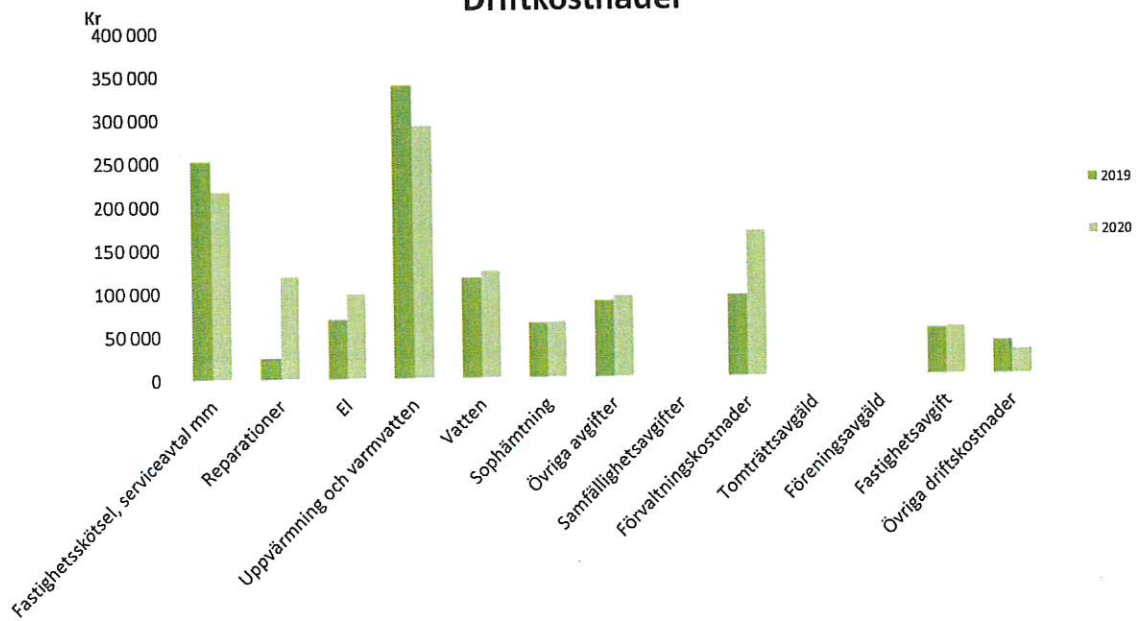


HSB Brf Loggian i Falun

Kostnader



Driftskostnader






BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Loggian i Falun



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 171 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 2962 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 224 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 739 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.