



HSB Bostadsrättsförening Esplanaden i Falun



Org.nr. 783200-0611

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01-2019-12-31

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 Falun vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen registrerades 1934-03-22 med byggnadsår 1934-36 och äger fastigheterna Kompaniet 1,2 och 3 i Falu kommun med adresserna Esplanaden 1, 2 och 3. Föreningen innehåller 41 lägenheter med bostadsrätt, 2 st lokaler med hyresrätt, 1 föreningslokal samt 32 biluppställningsplatser.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
1 rum och kokvrå	3	121,5
2 rum och kök	36	1 839,5
3 rum och kök	2	153,0
Bostäder	41	2 114,0
Lokaler hyresrätt	2	95,5

Försäkringar

Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Bostadsrättsförsäkring är tecknad kollektivt för alla medlemmar genom Dalarnas Försäkringsbolag och ingår i avgiften.

Fastighets- trädgårdsskötseln och Ekonomisk förvaltning

Redovisning och administration:	HSB MälarDalarna
Fastighetsskötsel:	HSB MälarDalarna
Trädgårdsskötsel:	HSB MälarDalarna
Städning:	HSB MälarDalarna

Besiktning och underhållsplan

Föreningen har en reviderad och aktuell underhållsplan som är upprättad 2019-11-10.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2019 med 3 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om omförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till genomsnitt 860 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bostadsrättsförsäkring.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 51 st. 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 9 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-27. I stämman deltog 6 (fg år 7) medlemmar.

CC

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

		Vald t.o.m. årsstämman
Jan Berg	Ordförande/Drift- och Energiansvarig/HSB-ledamot	
Staffan Boberg	Vice ordförande/Sekreterare/webbansvarig	2021
Mattias Jonth	Ledamot	2020
Martin Fyhr	Ledamot	2020
Staffan Skytt	Ledamot	2021
Joakim Arnberg	Ledamot/Ekonomi	2020

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan Berg, Staffan Boberg, Joakim Arnberg och Mattias Jonth, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Rune Böhlmark vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Fredrik Hörlin som valberedningens ordförande.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Staffan Boberg.



Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2019

Fasader

- Renovering och byte av fasader hus 1, 3 och 5. Enligt projektplan
- Ny isolering.

Fönster

- Montering av nya fönster i samband med fasader lägenheterna hus 1, 3 och 5.
- Montering av bullerfönster på berörda lägenheter.
- Montering av solskydd i fönster.
- Nya persienner i samtliga lägenheter.

Solceller

- Installation av solceller på hus 1, 3 och 5.
- Installation av 4 st Fronius Växelriktare.
- 3 st Evishine Visualisering.
- 3 st Evishine Visualisering.
- 3 st Fronius Webbplattform

Föreningen har ansökt om bidrag från Länsstyrelsen för installationen av solceller och ersättningen kommer att betalas ut under 2020.

Drifanläggning

- Byte av webbplattform ABELKO
- Byte av mätutrustning i energicentralen.
- Byte av cirkulationspump i energicentralen.
- GSM Larmsändare TS100T

Plåt

- Nya fönsterbleck, hängrännor och stuprör. Enligt projektplan.

Falu Stadsnät

- Uppdatering av anläggning för stadsnät.
- Byte eller komplettering av boxar i lägenheterna.

Belysning – El

- Ny utomhusgivare belysning.

Tvättstugorna

- Rengöring av filter och allmän översyn av all tvättutrustning vid två tillfällen.

Säkerhet/funktion/besiktning

- Kontroll/påfyllning av brandsläckare.
- Kontroll av brandvarnare i allmänna utrymmen.
- Kontroll/komplettering av utrymningsmarkeringar.

Nyckelsystem

- Kontroll och smörjning av cylindrar i lägenhetsdörrar och allmänna utrymmen.
- Kontroll och underhåll av yttre låssystem.
- Uppdatering av mjukvara till ELS- Bokingssystem.

Belysning – El

- Ny miljö och ledbelysning vid entréer.
- Komplettering och byte till ledlampor.

Tvättstugorna

- Rengöring av filter och allmän översyn av all tvättutrustning vid två tillfällen.

Utemiljö och trädgård

- Beskrning av samtliga träd.
- Komplettering av träd, buskar och blommor



Planerade och pågående investeringar och underhåll 2020

Fasader

- Fortsatt Renovering och byte av fasader hus 1, 3. Enligt projektplan

Driftnläggning

- Uppdatering av webbplattform drift och styrsystem ABELKO.
- Installation av 14 st mätpunkter för temperatur i lägenheter.
- Byte av cirkulationspump i energicentralen.

Fönster

- Montering av nya fönster i samband med fasader lägenheterna i hus 1, 3. Enligt projektplan
- Montering av bullerfönster på berörda lägenheter.
- Montering av solskydd i fönster.
- Nya persienner i samtliga lägenheter.

Plåt

- Nya hängrännor och stuprör.
- Ny takfot i plåt.

Målning

- Målning av bullerplank.

Nyckelsystem

- Kontroll och smörjning av cylindrar i lägenhetsdörrar och allmänna utrymmen.
- Kontroll och underhåll av yttre låssystem.
- 3 st nya RCO Porttelefoner på hus 3.

Underhåll av utgående brunnar

- Spolning av samtliga brunnar på gården.

Utemiljö och trädgård

- Beskäring av samtliga träd.
- Komplettering av träd, buskar och blommor vid hus 3 o 5

Belysning El

- Ny belysning fasader hus 1, 3 och 5.

Tvättstugorna

- Rengöring av filter och allmän översyn av all tvättutrustning vid fyra tillfällen.

Säkerhet/funktion/besiktning

- Kontroll/påfyllning av brandsläckare. Kontroll av brandvarnare i allmänna utrymmen.
- Kontroll/komplettering av utrymningsmarkeringar.

cc

Flerårsöversikt

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	2 053	2 043	1 975	1 948	1 956
Resultat efter finansiella poster, tkr	143	243	236	160	166
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	860	835	819	819	819
Yttre fond kr/kvm (inkl. lokalyta)	709	686	664	659	592
Lån kr/kvm (inkl. lokalyta)	6 292	2 510	2 593	2 677	2 767
Soliditet i %	10	23	20	17	15
Likviditet i %	187	255	236	192	172
Genomsnittlig skuldränta i %	1,11	1,59	1,71	2,51	2,83

Principen för vad som räknas med i begreppet lokalyta har ändrats. För gällande ytor se uppställning sid 2.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 720	1 515 399	-40 367	242 710
Omföring av årets resultat enl. årsstämma			242 710	-242 710
Disp. fond för yttre uh enl. styrelsebeslut		-8 625	8 625	
Avsättning fond för yttre uh enl. underhållsplan		60 000	-60 000	
Årets resultat				143 270
Belopp vid årets slut	62 720	1 566 774	150 968	143 270

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	202 343
Disponerat ur UH-fonden	8 625
Avsatt till UH-fonden	- 60 000
Årets resultat	<u>143 270</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	294 238

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	294 238
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 566 774 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 91 895 kr, se resultaträkningen.

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



HSB Brf Esplanaden i Falun

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 052 637	2 042 611
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 300	15 221
Summa rörelseintäkter		2 054 937	2 057 832
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 348 153	-1 266 794
Planerat underhåll	Not 5	-8 625	-107 139
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-228 415	-134 704
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-217 896	-217 898
Summa rörelsekostnader		-1 803 090	-1 726 535
Rörelseresultat		251 848	331 297
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 151	810
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-109 729	-89 397
Summa finansiella poster		-108 578	-88 587
Årets resultat		143 270	242 710
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-60 000	-155 000
Disposition underhållsfond		8 625	107 139
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-51 375	-47 861
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		91 895	194 849



HSB Brf Esplanaden i Falun

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	7 449 082	5 922 075
Mark	Not 11	59 966	59 966
Inventarier	Not 12	22 000	26 400
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	5 756 187	121 906
		<u>13 287 235</u>	<u>6 130 347</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 287 735</u>	<u>6 130 847</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	1 163	1 144
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 873 370	396 616
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	68 504	73 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 581	41 567
		<u>3 988 618</u>	<u>512 335</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	1 150 000	1 150 000
Kassa och bank	Not 18	1 000	1 000
Summa omsättningstillgångar		<u>5 139 618</u>	<u>1 663 335</u>
Summa tillgångar		<u>18 427 353</u>	<u>7 794 182</u>

cc



HSB Brf Esplanaden i Falun

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 19	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	62 720	62 720
Underhållsfond	1 566 774	1 515 399
	<u>1 629 494</u>	<u>1 578 119</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	150 968	-40 367
Årets resultat	143 270	242 710
	<u>294 238</u>	<u>202 343</u>
Summa eget kapital	<u>1 923 732</u>	<u>1 780 462</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20	
	<u>12 285 634</u>	<u>3 940 034</u>
	12 285 634	3 940 034
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 21	
Leverantörsskulder	1 620 400	1 606 433
Fond för inre underhåll	211 514	82 200
Övriga kortfristiga skulder	75 101	75 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	
	31 759	0
	Not 23	
	<u>2 279 214</u>	<u>309 952</u>
	4 217 988	2 073 686
Summa skulder	<u>16 503 622</u>	<u>6 013 720</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>18 427 353</u>	<u>7 794 182</u>

cc

**HSB Brf Esplanaden i Falun**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	143 270	242 710
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	217 896	217 898
Kassaflöde från löpande verksamhet	361 166	460 608
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	470	-11 168
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	2 130 334	1 516 153
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 491 971	1 965 594
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 374 784	-24 107
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 374 784	-24 107
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	8 359 567	-1 606 433
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 359 567	-1 606 433
Årets kassaflöde	3 476 754	335 053
Likvida medel vid årets början	1 547 616	1 212 563
Likvida medel vid årets slut	5 024 370	1 547 616

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

**HSB Brf Esplanaden i Falun****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående år.

Det medför att Årsredovisningen 2019 inte går att jämföra med beloppen i Årsredovisningen 2018.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,7%

Aktivering solceller december, ingen avskrivning 2019.

Inventarier 10,0 %

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.

Övrigt

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



HSB Brf Esplanaden i Falun

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 2	Nettoomsättning	
Årsavgifter	1 818 672	1 883 952
Hyror	178 776	193 319
Övriga avgifter	33 999	79 013
Övriga intäkter	21 890	29 071
Bruttoomsättning	<u>2 053 337</u>	<u>2 185 355</u>
Avgiftsbortfall	0	-118 224
Hysesbortfall	-700	-24 520
	<u>2 052 637</u>	<u>2 042 611</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	
Ägarbonus	2 300	9 201
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	6 020
	<u>2 300</u>	<u>15 221</u>
Not 4	Driftskostnader	
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	338 231	297 042
Reparationer	86 123	79 052
El	118 660	116 892
Uppvärmning	261 996	263 737
Vatten	133 032	130 409
Sophämtning	73 412	83 687
Övriga avgifter	64 872	63 166
Förvaltningskostnader	131 771	131 104
Fastighetsavgift	59 838	47 213
Övriga driftskostnader	80 218	54 491
	<u>1 348 153</u>	<u>1 266 794</u>
Not 5	Planerat underhåll	
Underhåll installationer	0	33 125
Underhåll markytor	8 625	50 266
Underhåll enligt plan	0	23 748
	<u>8 625</u>	<u>107 139</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden	
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	93 000	81 500
Övriga arvoden	89 800	27 500
Revisorsarvode	3 500	0
Löner och andra ersättningar	2 340	0
Sociala kostnader	39 775	25 704
	<u>228 415</u>	<u>134 704</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	213 496	213 498
Inventarier	4 400	4 400
	<u>217 896</u>	<u>217 898</u>



HSB Brf Esplanaden i Falun

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	1 151	810
	<u>1 151</u>	<u>810</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	108 205	89 397
Räntekostnader kortfristiga skulder	625	0
Övriga finansiella kostnader	899	0
	<u>109 729</u>	<u>89 397</u>

ce



HSB Brf Esplanaden i Falun

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 195 545	11 195 545
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	1 740 503	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 936 048	11 195 545
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 273 470	-5 059 972
Årets avskrivningar	-213 496	-213 498
Utgående avskrivningar	-5 486 966	-5 273 470
Bokfört värde	7 449 082	5 922 075
Taxeringsvärde för Kompaniet 1-3 i Falun. Värdeår 1954-1956.		
Byggnad - bostäder hyreshus	13 346 000	10 140 000
Byggnad - lokaler	418 000	605 000
	13 764 000	10 745 000
Mark - bostäder hyreshus	4 860 000	3 581 000
Mark - lokaler	104 000	0
	4 964 000	3 581 000
Taxeringsvärde totalt	18 728 000	14 326 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	59 966	59 966
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 966	59 966
Bokfört värde	59 966	59 966
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	44 000	44 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 000	44 000
Ingående avskrivningar	-17 600	-13 200
Årets avskrivningar	-4 400	-4 400
Utgående avskrivningar	-22 000	-17 600
Bokfört värde	22 000	26 400
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	121 906	97 799
Årets investeringar	7 374 784	24 107
Omklassificeringar	-1 740 503	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 756 187	121 906
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 163	1 144
	1 163	1 144
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	3 511	21 895
Skattekonto	63 843	51 113
Övriga fordringar	1 150	0
	68 504	73 008

00



HSB Brf Esplanaden i Falun

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	1 150 000	1 150 000			
	1 150 000	1 150 000			
Not 18 Kassa och bank					
Handkassa	1 000	1 000			
	1 000	1 000			
Not 19 Eget kapital					
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	62 720	1 515 399	-40 367	242 710
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				242 710	-242 710
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-8 625	8 625	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			60 000	-60 000	
Årets resultat					143 270
Belopp vid årets slut	0	62 720	1 566 774	150 968	143 270
Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	846665	1,35%	2021-03-30	2 205 000	50 400
Stadshypotek AB	953685	1,66%	2022-12-01	1 735 034	59 000
Swedbank	2951675640	1,05%	2020-06-28	1 466 000	0
Swedbank	2951804778	1,57%	2029-06-20	4 000 000	0
Swedbank	2952113435	1,28%	2024-11-25	4 500 000	45 000
				13 906 034	154 400
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 285 634	
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					13 134 034
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				13 989 550	6 751 000
Summa ställda säkerheter				13 989 550	6 751 000
Not 21 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				154 400	184 996
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 466 000	1 421 437
				1 620 400	1 606 433
Not 22 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				14 075	0
Källskatt				17 684	0
				31 759	0
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				142 517	141 568
Upplupna räntekostnader				11 792	6 765
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				2 124 905	161 619
				2 279 214	309 952

AC



HSB Brf Esplanaden i Falun

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Falun den 10/6 2020



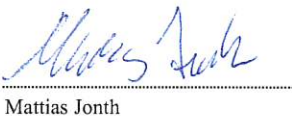
Jan Berg



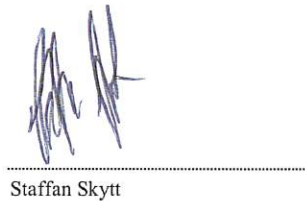
Joakim Arnberg



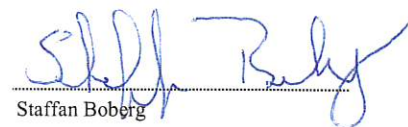
Martin Fyhr



Mattias Jonth

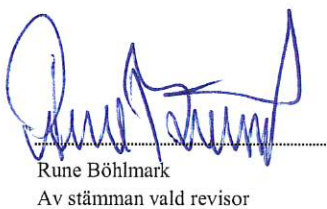


Staffan Skytt

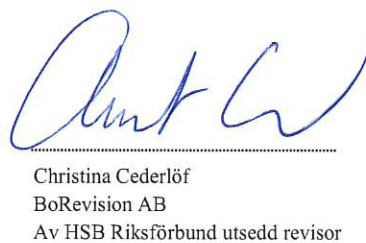


Staffan Boberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/6 2020



Rune Böhlmark
Av stämman vald revisor



Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Esplanaden i Falun org.nr. 783200-0611

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenllg med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Esplanaden i Falun för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

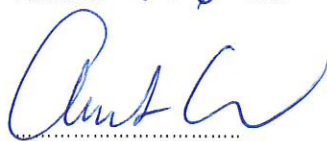
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 11/6 2020



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

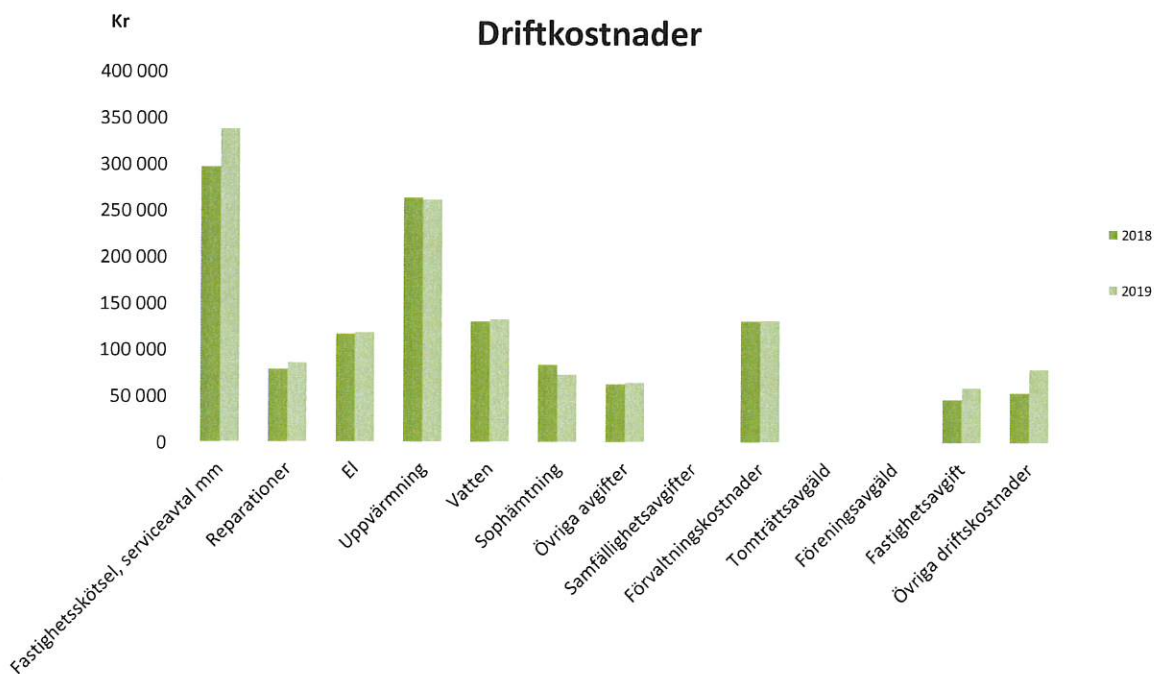
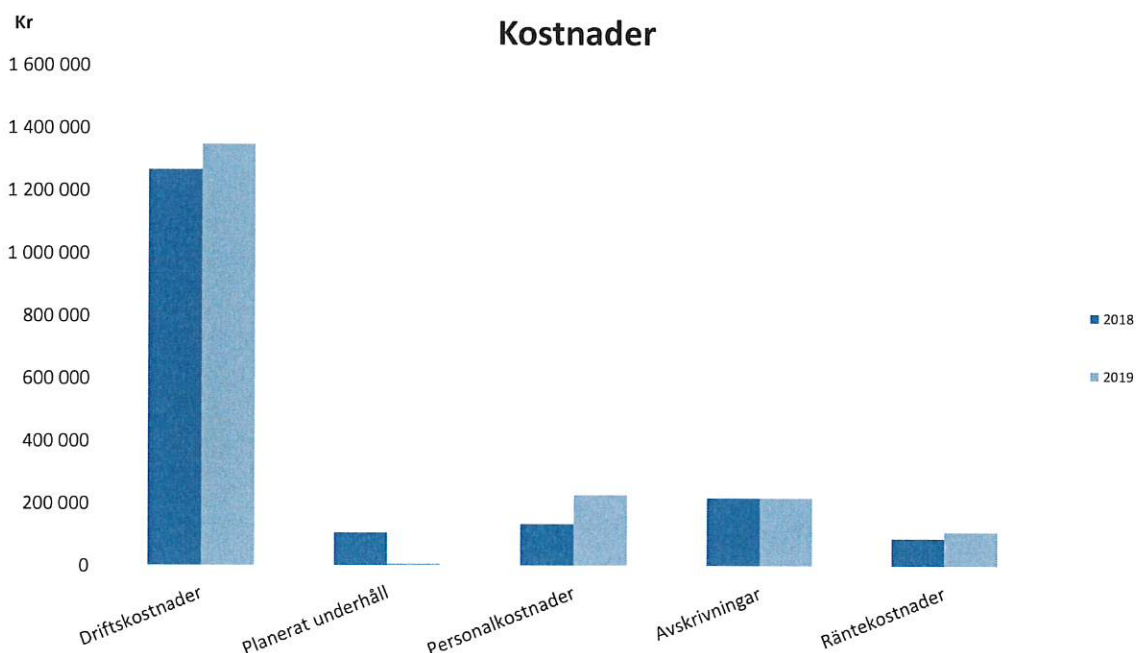


Rune Böhlmark

Av föreningen vald revisor



HSB Brf Esplanaden i Falun









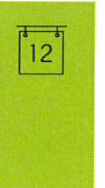


BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Esplanaden i Falun



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 167 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 6292 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 8%	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 232 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 860 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.