



HSB Bostadsrättsförening Linden i Falun



Org.nr. 783200-2021

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 1959-10-03. Föreningen äger fastigheterna Linden 9, 10 och 11 i Falu kommun.

Föreningens fastighet utgörs av 6 hus inrymmande:

137 st	lägenheter med bostadsrätt	9 765 m ²
1 st	lokaler med bostadsrätt	134 m ²
2 st	lokaler med hyresrätt	253 m ²
16 st	garage	288 m ²
68 st	biluppställningsplatser	
		10 440 m ²

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
1 rum och kök	19	660
2 rum och kök	34	1 931
3 rum och kök	48	3 644
4 rum och kök	28	2 598
5 rum och kök	8	932
Bostäder	137	9 765

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter

Fastighetsskötsel, städning och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Underhållsplanen har reviderats 2019-09-23.

Den stadgeenliga besiktningen har inte utförts under 2019.

Avgifter och hyror

Årsavgiften höjdes senast 2017 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om höjning av årsavgiften med 1 % från och med 2020-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften för våra lägenheter uppgår innan höjning till 533 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 193 (fg år 192) 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 16 (fg år 12) lägenhetsöverlåtelser skett.

cc

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. I stämman deltog 37 (42) medlemmar och 11 övriga.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Håkan Byrde	ordförande	2020
Johan Brändström	vice ordförande	2020
Erica Näs	sekreterare	2021
Lars Kardell	ledamot	2020
Marit Mattson Engström	ledamot	2021
Kalle Pettersson	HSB Mälardalarnas representant t.o.m 2019-12-31	
Anna Bårström	HSB Mälardalarnas representant fr.o m 2020-02-01	
Staffan Mild	suppleant	2020
Patrik Fahlström	suppleant	2020
Christer Dahlstedt	suppleant	2020

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Håkan Byrde, Johan Brändström och Lars Kardell samt styrelsesuppleanterna Staffan Mild, Patrik Fahlström och Christer Dahlstedt.

Styrelsen har under året hållit 10 (13) st sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Berit Haglund valda av föreningen samt BoRevision i Sverige AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Representant i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Håkan Byrde med Johan Brändström som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Margareta Aspman och Per Broman med Margareta Aspman som sammankallande.

cc

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

- Asfaltering
- Ny parkering
- Byte av värmepump i undercentral
- Renovering av entrétrappor

Planerat underhåll

- Lägenhetsdörrar
- Byte tappvattenrör
- Ventilation kök
- Tak- och fasadputs
- Solceller
- Värmeåtervinning

Historik, underhåll (årtal och åtgärd)

1992	Renovering av samtliga badrum.
2000	Ommålning av hustaken.
2007	Byte av maskinpark i tvättstugorna.
2009	Relining badrum.
2010	Nya sophus.
2012	Individuell el mätning.
2013	Fönsterbyte
2017	Hissarna Promenaden 15 och Promenaden 27 har målats om.
2018	Byte porttelefoner, dörröppnare.
2018	Asfaltering(delvis) och förnyelse trädgårdar

Övrigt

Gästrummet har under år 2019 inbringat 1 800 kr.

Flerårsöversikt

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	6 075	6 136	6 110	6 005	5 990
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 355	1 611	843	932	1 748
Avgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	533	533	533	523	523
Yttre fond kr/kvm (inkl. lokalyta)	443	633	621	638	636
Lån kr/kvm (inkl. lokalyta)	773	785	798	810	823
Likviditet i %	462	664	543	393	354
Soliditet i %	58	62	58	56	54
Genomsnittlig skuld ränta i %	2,05	2,02	2,35	2,86	3,16

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	626 955	0	6 468 009	6 353 503	1 610 951
2018 års vinstdisp enligt stämmobeslut				1 610 951	-1 610 951
Avgår avsättning till yttre fond enl. styrelsebeslut			322 000	-322 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-2 261 850	2 261 850	
Årets resultat					-1 355 075
Belopp vid årets slut	626 955	0	4 528 159	9 904 304	-1 355 075

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	9 904 304
Årets resultat	-1355 075
Summa till stämmans förfogande	8 549 229

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	8 549 229
--------------------------------	------------------

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

ac

**HSB Brf Linden i Falun**

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 074 634	6 129 690
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	25 100
Summa rörelseintäkter		6 074 634	6 154 790
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 508 742	-3 727 314
Planerat underhåll	Not 5	-2 261 850	-168 750
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-156 176	-150 252
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-341 568	-341 570
Summa rörelsekostnader		-7 268 336	-4 387 886
Rörelseresultat		-1 193 702	1 766 904
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 301	7 119
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-164 674	-163 072
Summa finansiella poster		-161 373	-155 953
Årets resultat		-1 355 075	1 610 951
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-322 000	-284 000
Disposition underhållsfond		2 261 850	168 750
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		1 939 850	-115 250
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		584 775	1 495 701

cc

**HSB Brf Linden i Falun**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 13 073 601	13 404 782
Mark	Not 11 760 000	760 000
Inventarier	Not 12 64 922	75 309
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 0	116 318
	<u>13 898 523</u>	<u>14 356 409</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>13 899 023</u>	<u>14 356 909</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15 229	1 629
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	6 178 428	6 552 488
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16 65 311	84 411
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 532	149 722
	<u>6 339 500</u>	<u>6 788 250</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 3 300 000	3 300 000
Kassa och bank	Not 18 38 641	39 995
Summa omsättningstillgångar	<u>9 678 141</u>	<u>10 128 246</u>
Summa tillgångar	<u>23 577 164</u>	<u>24 485 155</u>

ec



HSB Brf Linden i Falun

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 19	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	626 955	626 955
Underhållsfond	4 528 159	6 468 009
	<u>5 155 114</u>	<u>7 094 964</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 904 304	6 353 503
Årets resultat	-1 355 075	1 610 951
	<u>8 549 229</u>	<u>7 964 454</u>
Summa eget kapital	<u>13 704 343</u>	<u>15 059 418</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20	
	<u>3 601 759</u>	<u>6 807 113</u>
	3 601 759	6 807 113
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 21	
Leverantörsskulder	4 304 202	1 221 971
Aktuell skatteskuld	425 335	49 216
Fond för inre underhåll	2 512	0
Övriga kortfristiga skulder	562 894	541 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	
	168	0
	Not 23	
	<u>975 950</u>	<u>805 606</u>
	6 271 062	2 618 624
Summa skulder	<u>9 872 821</u>	<u>9 425 737</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>23 577 164</u>	<u>24 485 155</u>

DC

**HSB Brf Linden i Falun**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 355 075	1 610 951
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	341 568	341 570
Omklassificering från investering till underhåll	<u>116 318</u>	<u>1 952 521</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	-897 189	1 952 521
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	164 690	-121 008
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>3 562 438</u>	<u>1 087 117</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 829 940	2 918 629
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 205 354	-1 221 971
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 205 354	-1 221 971
Årets kassaflöde	-375 415	1 696 658
Likvida medel vid årets början	9 892 484	8 195 825
Likvida medel vid årets slut	9 517 069	9 892 484

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

cc



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

Byggnader 1 %
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.

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 inget underskottsavdrag.

Övrigt

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



HSB Brf Linden i Falun

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 422 469	5 434 380
	Hyror	404 490	404 217
	Övriga avgifter	277 259	298 428
	Övriga intäkter	26 633	48 429
	Bruttoomsättning	<u>6 130 851</u>	<u>6 185 454</u>
	Hysesbortfall	-6 214	-5 761
	Avsatt till inre fond	<u>-50 003</u>	<u>-50 003</u>
		6 074 634	6 129 690
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ågarbonus	<u>0</u>	<u>25 100</u>
		0	25 100
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	609 551	505 790
	Reparationer	593 312	296 887
	El	547 164	576 756
	Uppvärmning	943 471	906 988
	Vatten	581 241	333 065
	Sophämtning	212 193	199 895
	Övriga avgifter	372 387	316 540
	Förvaltningskostnader	335 747	275 685
	Fastighetsavgift	212 612	204 912
	Övriga driftskostnader	<u>101 063</u>	<u>110 797</u>
		4 508 741	3 727 314
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll bostäder	116 318	0
	Underhåll installtioner	521 189	168 750
	Underhåll huskropp utvändigt	253 750	0
	Underhåll markytor	1 194 218	0
	Underhåll enligt plan	<u>176 375</u>	<u>0</u>
		2 261 850	168 750
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	91 000	86 550
	Övriga arvoden	23 688	24 045
	Revisorsarvode	7 500	7 500
	Sociala kostnader	<u>33 989</u>	<u>32 157</u>
		156 176	150 252
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	331 181	331 182
	Inventarier	<u>10 387</u>	<u>10 388</u>
		341 568	341 570
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	<u>3 301</u>	<u>7 119</u>
		3 301	7 119
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	163 150	163 072
	Övriga finansiella kostnader	<u>1 524</u>	<u>0</u>
		164 674	163 072



HSB Brf Linden i Falun

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	32 597 161	32 597 161
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 597 161	32 597 161
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 192 379	-18 861 197
Årets avskrivningar	-331 181	-331 182
Utgående avskrivningar	-19 523 560	-19 192 379
Bokfört värde	13 073 601	13 404 782
Taxeringsvärde för Linden 9 mfl i Falu kommun. Värdeår 1961.		
Byggnad	67 696 000	49 530 000
Mark	22 838 000	16 178 000
	90 534 000	65 708 000
Taxeringsvärde totalt	90 534 000	65 708 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	760 000	760 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	760 000	760 000
Bokfört värde	760 000	760 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	103 875	103 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 875	103 875
Ingående avskrivningar	-28 566	-18 178
Återförda avskrivningar pga avyttring		
Årets avskrivningar	-10 387	-10 388
Utgående avskrivningar	-38 953	-28 566
Bokfört värde	64 922	75 309
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	116 318	116 318
Omklassificeringar	-116 318	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	116 318
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500



HSB Brf Linden i Falun

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	229	1 629			
	229	1 629			
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	0	24 288			
Skattekonto	65 311	60 123			
	65 311	84 411			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	3 300 000	3 300 000			
Not 18 Kassa och bank					
Bankkonto	36 844	36 844			
Handkassa	1 797	3 151			
	38 641	39 995			
Not 19 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	626 955	6 468 009	6 353 503	1 610 951
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				1 610 951	-1 610 951
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-2 261 850	2 261 850	
Avsätn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			322 000	-322 000	
Årets resultat					-1 355 075
Belopp vid årets slut	0	626 955	4 528 159	9 904 304	-1 355 075
Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	659394	1,80%	2020-01-06	1 538 454	16 500
Stadshypotek AB	731445	1,98%	2020-04-30	2 685 000	30 000
Stadshypotek AB	857135	2,57%	2027-06-01	2 587 784	69 008
Stadshypotek AB	969689	1,43%	2022-03-01	1 094 723	11 740
				7 905 961	127 248
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 601 759	
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					7 269 721
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				13 985 000	13 985 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				13 985 000	13 985 000
Not 21 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				127 248	127 248
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 176 954	1 094 723
				4 304 202	1 221 971
Not 22 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				168	0
				168	0
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				513 998	477 216
Upplupna räntekostnader				20 278	13 865
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				441 674	314 525
				975 950	805 606



HSB Brf Linden i Falun

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Falun, 2020-04-30

Häkan Byrde

Erica Näs

Johan Brändström

Lars Kardell

Marit Mattsson Engström

Anna Bärström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-06

Berit Haglund
Av stämman vald revisor

Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Linden i Falun, org.nr. 783200-2021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linden 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 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. 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 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 inhämtats 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 Linden 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 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 6/5 2020



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

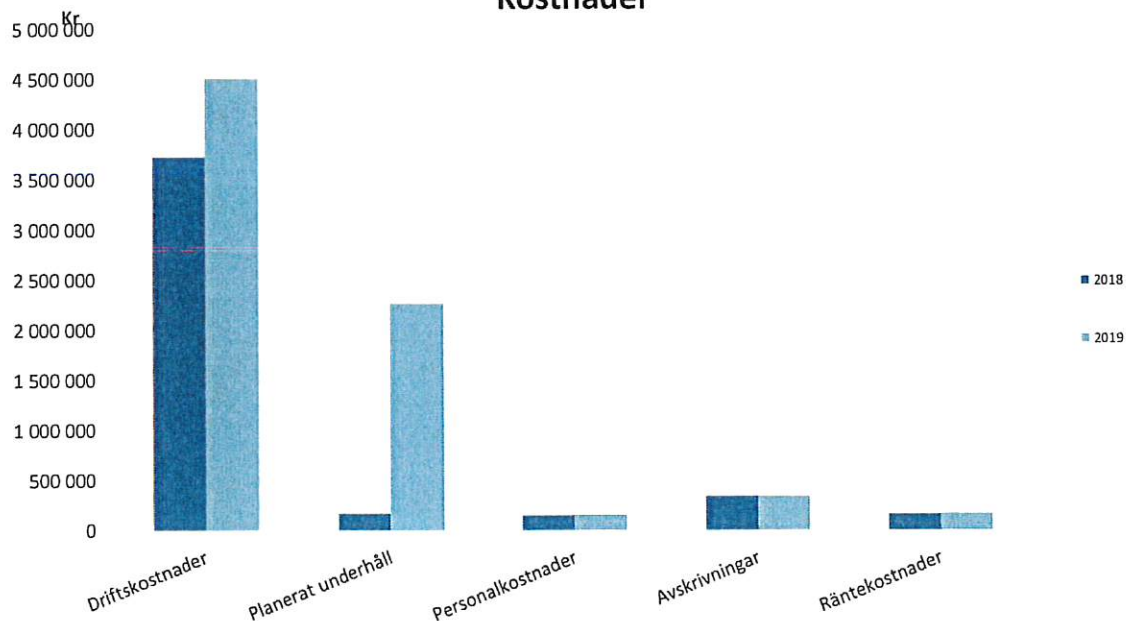


Av föreningen vald revisor

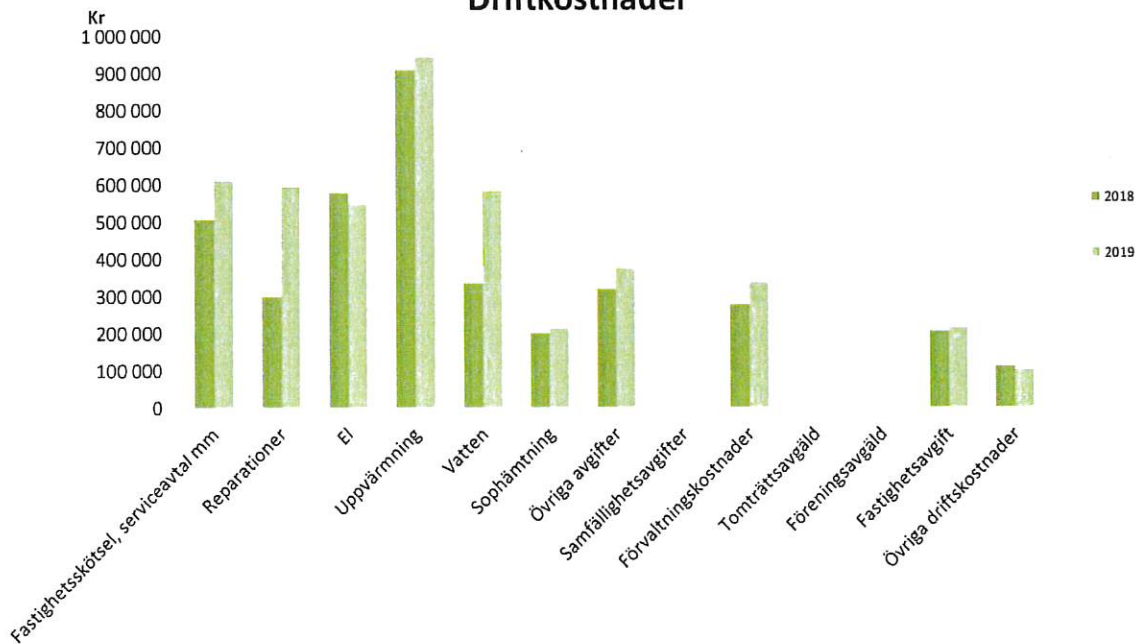


HSB Brf Linden i Falun

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Linden i Falun



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 122 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-behoven.	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 773 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 1%	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 203 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 533 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.