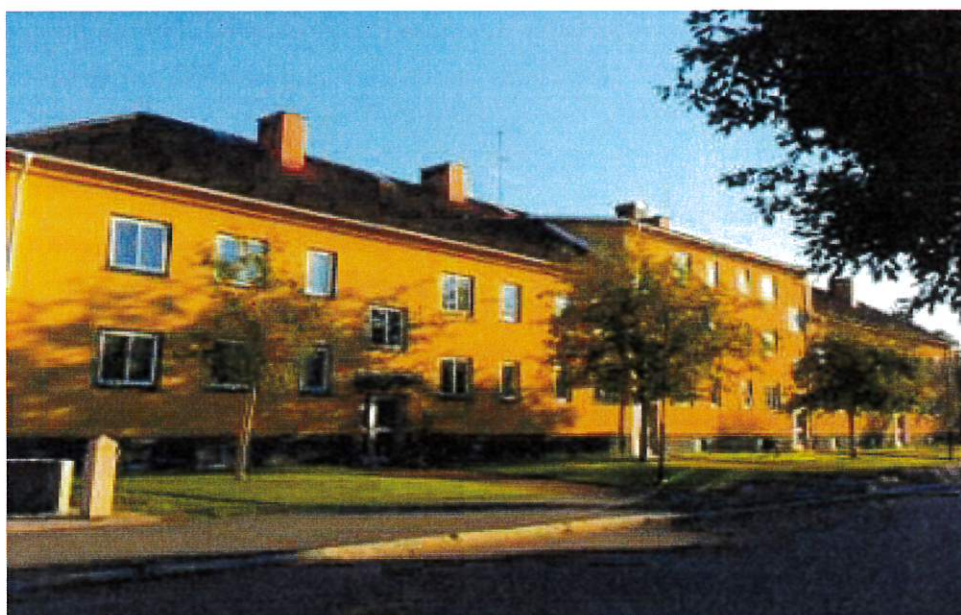




HSB Bostadsrättsförening Svanen i Orsa



Org.nr. 784400-1029

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01—2020-12-31

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

Org.nr. 784400-1029

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Orsa vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Svanen 8. På fastigheten har under året 1945 uppförts ett hus med adress Storgatan 15 A-D som innehåller 18 lägenheter med bostadsrätter och en lokal samt 10 bilplatser och 10 garage

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	4	168
2 rum och kök	8	422
3 rum och kök	6	433
Bostäder	18	1023
Lokal	1	54

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

Lokalvård har ombesörjts av Mora Städ och Fönsteputs AB.

Snöröjning, gräsklippning och merparten av övrig fastighetsskötsel har ombesörjts av medlemmarna, tillika boende i fastigheten.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Fjärrvärmevärd och vice värd har varit Bernt Nääs.

Föreningen har en underhållsplan upprättad 2015.

Styrelsen gör kontinuerligt varje år den stadgeenliga besiktningen.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2020 med 3%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 2 % från och med den 1 januari 2021. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 850 kr/m². I avgiften ingår vatten och värme.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 22 (21). 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 Dalarna är medlem i föreningen. Under året har 3 (1) lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2020, stämman genomfördes via poströstning, 7 medlemmar deltog. Föregående år deltog 12 medlemmar.

cc

Org.nr. 784400-1029

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Åke Zakrisson	ordförande	2021
Hans Funk	vice ordförande	2021
Alexandar Stapar	ledamot	2022
Bernt Nääs	ledamot	2022
Tomas Ericson	ledamot	2021
Mats Bjurström	HSB-ledamot	

Styrelsen har under året hållit 6 (10) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Åke Zakrisson, Hans Funk och Bernt Nääs, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Stig Frelin, vald av föreningen, samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Åke Zakrisson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året gjort en investering i värmesystemet.

Årets underhåll

Belysning garage

Planerat underhåll

Enligt underhållsplan

Historik, underhåll

- 1990 Fönsterbyte till 3-glas
- 2000 Fasadrenovering
- 2006 Stamrenovering
- 2009 Byte av elledningar i lägenheterna. Byte dörr vid källaringång.
- 2010 Byte av ytterdörr till uthyrd källarlokal
- 2010 Byte av cirkulationspump till pannrum i källaren. Underhåll av tak. Radonmätning
- 2011 Ny torktumlare. Besiktning av tak
- 2011 Åtgärder för förbättrad ventilation och ny ventilation på försök i vissa lägenheter
- 2012 Ny tvättmaskin. Installation av 2 motorvärmearuttag.
- 2015 Ventilation. Installation ny elstolpe
- 2016 Uteplats med grill
- 2017 Nytt tak på mittendelen av taket.
- 2018 Paviljong till Ute/grillplatsen. Installerat portlås
- 2019 4-hjuling inköpt. Tvättmaskin utbytt. Renovering VVS i pannrum. Byte samtliga lägenhetsdörrar och fyra källardörrar.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	924	883	867	859	836
Resultat efter finansiella poster, tkr	178	121	128	-332	120
Avgiftsnivå kr/kvm	833	809	789	789	766
Yttre fond kr/kvm (ink lokalyta)	973	879	839	721	1 062
Lån kr/kvm (ink lokalyta)	1 830	1 849	1 988	1 967	1 967
Soliditet %	37	33	30	27	34
Likviditet i %	222	222	333	218	348
Genomsnittlig skuldränta i %	1,59	1,59	1,53	2,06	2,19

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 310	947 009	-9 123	121 381
Omföring av årets resultat enl årsstämma			121 381	-121 381
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-9 450	9 450	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		110 000	-110 000	
Årets resultat				177 925
Belopp vid årets slut	27 310	1 047 559	11 708	177 925

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	11 708
Årets resultat	177 925
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	189 633

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning **189 633**

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 047 559 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 77 375 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Svanen i Orsa**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	923 842	883 380
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	2 528	0
Summa rörelseintäkter		926 370	883 380
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-523 679	-540 184
Planerat underhåll	Not 5	-9 450	-10 873
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-78 177	-67 161
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-105 505	-111 837
Summa rörelsekostnader		-716 811	-730 055
Rörelseresultat		209 559	153 325
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-31 634	-31 944
Summa finansiella poster		-31 634	-31 944
Årets resultat		177 925	121 381
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-110 000	-100 000
Disposition underhållsfond		9 450	10 873
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-100 550	-89 127
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		77 375	32 254

cc

**HSB Brf Svanen i Orsa****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9 2 859 640 2 692 790

Mark

Not 10 10 053 10 053

Inventarier

Not 11 50 133 51 200

2 919 826 2 754 043*Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper

Not 12 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

2 920 326 2 754 543**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 13 0 128

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

484 038 486 700

Övriga kortfristiga fordringar

Not 14 5 897 9 878

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16 845 14 477

506 781 511 183

Summa omsättningstillgångar

506 781 511 183**Summa tillgångar**

3 427 107 3 265 726

cc



HSB Brf Svanen i Orsa

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

Underhållsfond

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Fond för inre underhåll

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa skulder

Summa eget kapital och skulder

27 310

1 047 559

1 074 869

11 708

177 925

189 632

1 264 501

27 310

947 009

974 319

-9 123

121 381

112 258

1 086 576

Not 16

1 465 158

1 465 158

635 436

635 436

Not 17

511 707

19 589

14 960

29 930

121 262

697 448

1 355 733

3 700

14 960

225

169 095

1 543 713

2 162 606

2 179 149

3 427 107

3 265 726

OC

**HSB Brf Svanen i Orsa****Kassaflödesanalys****2020-12-31****2019-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster 177 925 121 381

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	97 105	111 837
Utrangering	8 400	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>283 430</u>	<u>233 218</u>

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 741	-1 212
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 240	-9 956
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>282 930</u>	<u>222 049</u>

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter	-271 288	-333 840
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-64 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-271 288</u>	<u>-397 840</u>

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-14 304	-42 252
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-14 304</u>	<u>-42 252</u>

Årets kassaflöde -2 662 -218 043

Likvida medel vid årets början 486 700 704 742

Likvida medel vid årets slut 484 038 486 700

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

**HSB Brf Svanen i Orsa****Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,9 %

Inventarier 20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 203 768 kr. (203 768 kr)

Övrigt

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

**HSB Brf Svanen i Orsa**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	852 312	827 484
	Hyrer	57 761	57 096
	Övriga avgifter	2 040	2 040
	Övriga intäkter	15 004	1 160
	Bruttoomsättning	927 117	887 780
	 Hyresbortfall	 -3 275	 -4 400
		923 842	883 380
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	2 528	0
		2 528	0
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	36 576	49 049
	Reparationer	31 795	34 393
	El	23 739	29 841
	Uppvärmning	224 921	232 041
	Vatten	81 863	80 513
	Sophämtning	28 666	23 814
	Övriga avgifter	14 477	13 461
	Förvaltningskostnader	64 390	58 036
	Fastighetsavgift	8 831	8 831
	Övriga driftskostnader	8 422	10 206
		523 679	540 184
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll installationer	9 450	0
	Underhåll enligt plan	0	10 873
		9 450	10 873

cc

**HSB Brf Svanen i Orsa**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	29 035	17 063
	Vicevärdsarvode	15 000	12 000
	Övriga arvoden	16 000	25 200
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	4 736	0
	Sociala kostnader	11 406	10 898
		78 177	67 161
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	96 038	99 037
	Restvärdesavskrivning	8 400	0
	Inventarier	1 067	12 800
		105 505	111 837
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	31 630	31 944
	Övriga finansiella kostnader	4	0
		31 634	31 944

PC

**HSB Brf Svanen i Orsa**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	4 983 101	4 649 261
Årets nyanskaffning	271 288	333 840
Årets utrangering	-11 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 242 889	4 983 101
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 290 311	-2 191 274
Årets utrangering	3 100	0
Årets avskrivningar	-96 038	-99 037
Utgående avskrivningar	-2 383 249	-2 290 311
Bokfört värde	2 859 640	2 692 790
Taxeringsvärde för Svanen 8 i Orsa. Värdeår 1962.		
Byggnad - bostäder hyreshus	2 159 000	2 159 000
Byggnad - lokaler	46 000	46 000
	2 205 000	2 205 000
Mark - bostäder hyreshus	558 000	558 000
Mark - lokaler	22 000	22 000
	580 000	580 000
Taxeringsvärde totalt	2 785 000	2 785 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	10 053	10 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 053	10 053
Bokfört värde	10 053	10 053
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	64 000	0
Årets investeringar	0	64 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 000	64 000
Ingående avskrivningar	-12 800	0
Årets avskrivningar	-1 067	-12 800
Utgående avskrivningar	-13 867	-12 800
Bokfört värde	50 133	51 200
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500



HSB Brf Svanen i Orsa

Noter				2020-12-31	2019-12-31
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar				0	128
				0	128
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran				68	68
Skattekonto				5 829	9 810
				5 897	9 878
Not 15 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	27 310	947 009	-9 123	121 381
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				121 381	-121 381
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-9 450	9 450	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			110 000	-110 000	
Årets resultat					177 925
Belopp vid årets slut	0	27 310	1 047 559	11 708	177 925
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2756106544	1,23%	2021-03-28	492 635	23 180
Swedbank	2759402643	1,29%	2023-10-25	848 794	19 072
Swedbank	2850948700	1,80%	2024-12-20	635 436	0
				1 976 865	42 252
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 465 158	
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					
					1 765 605
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				2 858 000	2 858 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				2 858 000	2 858 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				42 252	42 252
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				469 455	1 313 481
				511 707	1 355 733
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				11 185	57
Källskatt				18 745	168
Övriga kortfristiga skulder				0	0
				29 930	225
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				77 048	72 290
Upplupna räntekostnader				3 707	1 261
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				40 507	95 544
				121 262	169 095



HSB Brf Svanen i Orsa

Noter

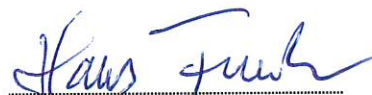
2020-12-31

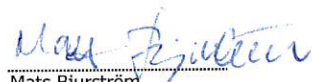
2019-12-31

Orsa, 2021-04-14


Aleksandar Stapar


Bernt Nääs

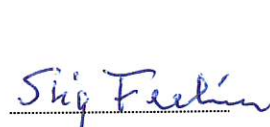

Hans Funk


Mats Bjurström


Åke Zakrisson


Tomas Ericson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-22


Stig Frelin
Av stämman vald revisor


Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Svanen i Orsa, org.nr. 784400-1029

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svanen i Orsa 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 *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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, förfälskning, 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 Svanen i Orsa 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.

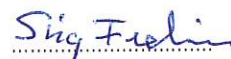
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Orsa den 22/4 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



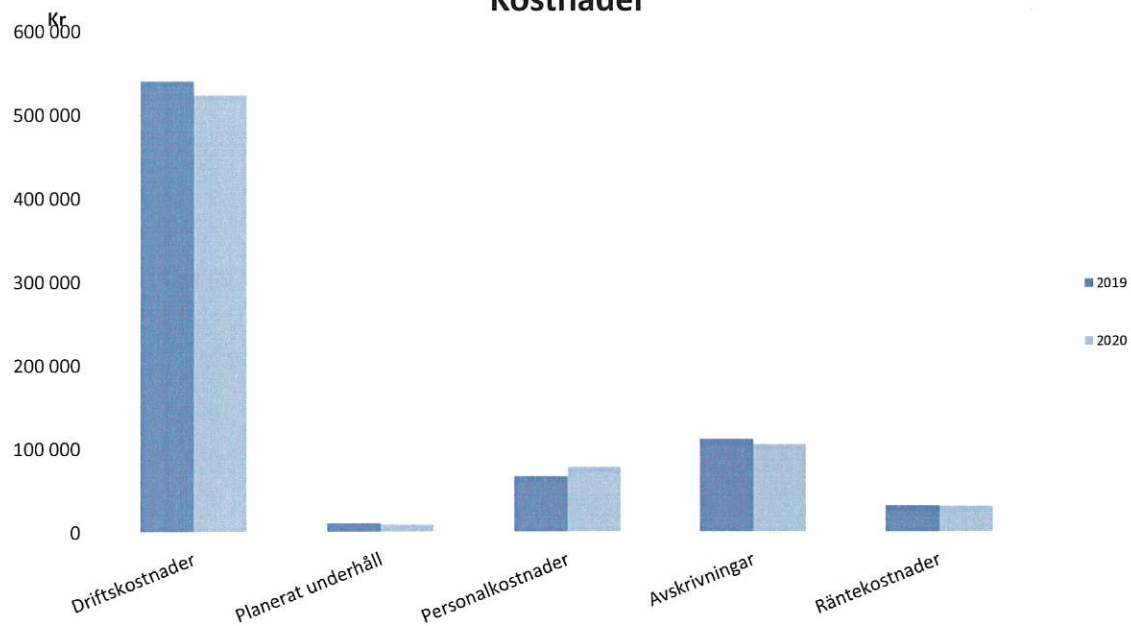
Stig Frelin

Av föreningen vald revisor

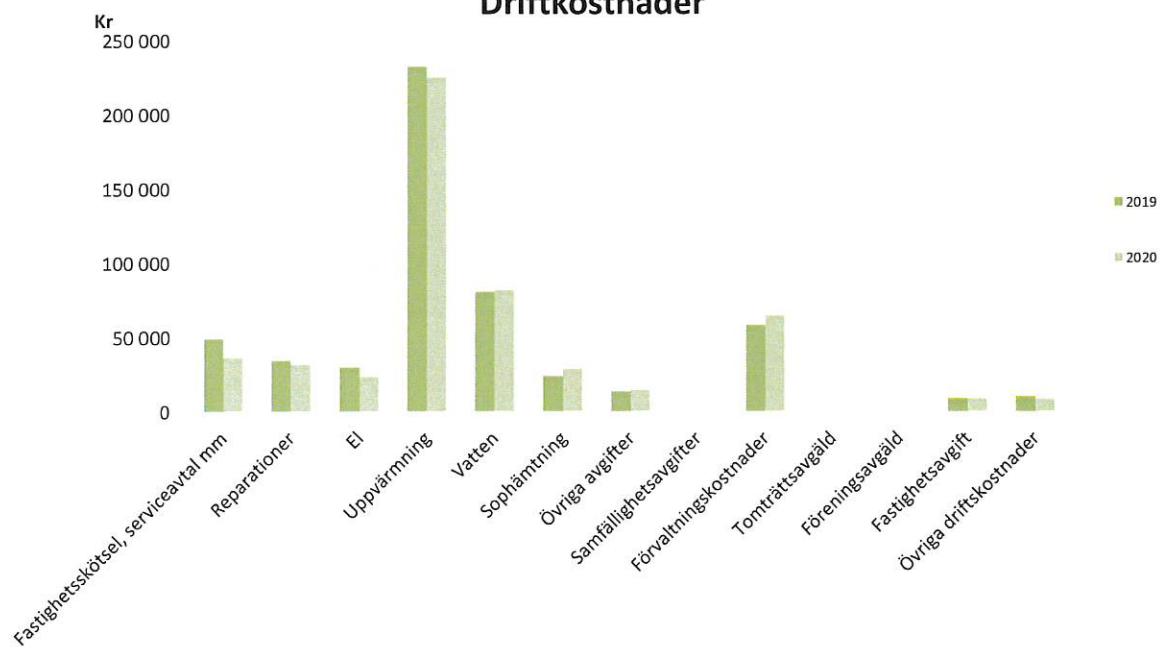


HSB Brf Svanen i Orsa

Kostnader



Driftskostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Svanen i Orsa



272
KR/KVM
SPARANDE



1836
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2%
RÄNTEKÄNSLIGHET



307
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



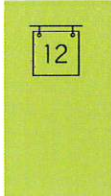
Nej
TOMTRÄTT



833
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 272 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 1836 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 2%	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 307 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 833 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.