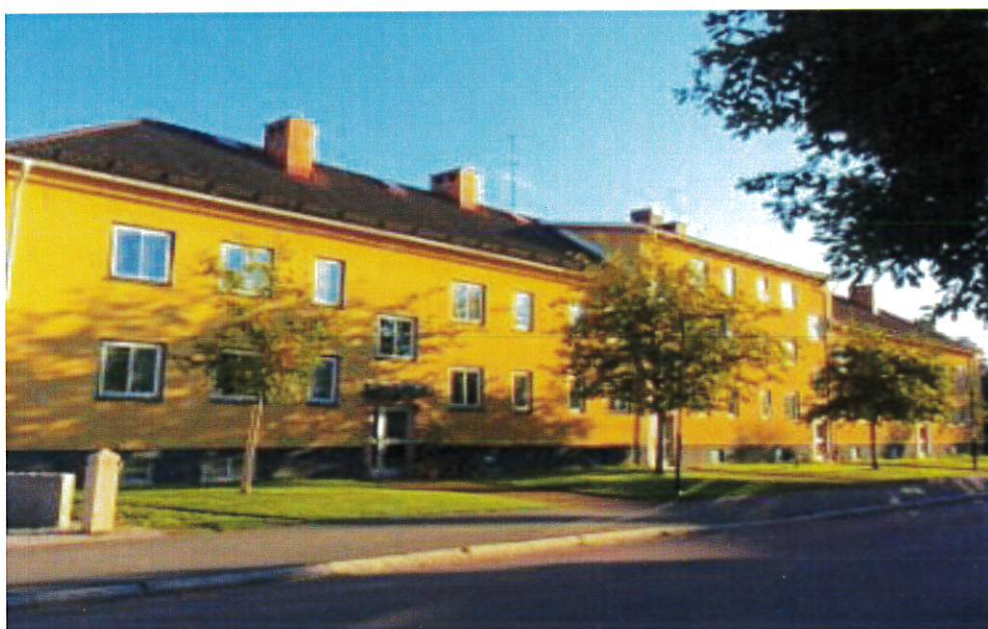




HSB Bostadsrättsförening Svanen i Orsa



Org.nr. 784400-1029

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 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..

Snöröjningen har ombesörjts av Lennart Löf.

Gräsklippning och övrig fastighetsskötsel har ombesörjts gemensamt av de boende i fastigheten.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Fjärrvärmevärd och vice värd har varit Bernt Nääs.

Föreningen har en underhållsplan upprättad 2014 och reviderad 2019.

Styrelsen gör kontinuerligt varje år den stadgeenliga besiktningen.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2019 med 2,5%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3 % från och med den 1 januari 2020. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 833 kr/m². I avgiften ingår vatten och värme.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 21 (fg år 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 1 (fg år 3) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2019. I stämman deltog 12 (13) medlemmar.

cc

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Åke Zakrisson	ordförande	2020
Hans Funk	vice ordförande	2020
Alexandar Stapar	ledamot	2020
Bernt Nääs	ledamot	2020
Mats Bjurström	HSB-ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Åke Zakrisson, Hans Funk, Alexandar Stapar, Bernt Nääs.

Styrelsen har under året hållit 10 (fg år 10) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Åke Zakrisson, Hans Funk, Alexander Stapar, Bernt Nääs och Mats Bjurström, 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 med Hans Funk som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har samtliga lägenhetsdörrar bytts ut.

Årets underhåll

Renovering av VVS i pannrum, investering av 4-hjuling att användas för snöröjning, utbyte av en tvättmaskin.

Planerat underhåll

Historik, underhåll

- 1990 - Fönsterbyte till 3-glas
- 2000 - Fasadrenovering
- 2006 - Stamrenovering
- 2009 - Byte av elledningar i lägenheterna
- 2009 - Byte av dörr vid källaringång
- 2010 - Byte av ytterdörr till uthyrd källarlokal
- 2010 - Byte av cirkulationspump till pannrum i källaren
- 2010 - Underhåll av taket
- 2010 - Radonmätningar
- 2011 - Ny torktumlare
- 2011 - Åtgärder för förbättrad ventilation och ny ventilation på försök i vissa lägenheter
- 2011 - Besiktning av taket
- 2012 - Ny tvättmaskin
- 2012 - 2 st. motorvärmare uttag installerad till bilplatser.
- 2015 - Ventilation
- 2015 - 1st. ny elstolpe
- 2016 - Uteplats med grill
- 2017 - Nytt tak på mittendelen av taket.

cc

2018- Paviljong till Ute/grillplatsen
2018- Installerat portlås

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	883	867	859	836	821
Resultat efter finansiella poster, tkr	121	128	-332	120	137
Avgiftsnivå kr/kvm	809	789	789	766	751
Yttre fond kr/kvm (ink lokalyta)	879	839	721	1 062	973
Lån kr/kvm (ink lokalyta)	1 849	1 988	1 967	1 967	2 006
Soliditet %	33	30	27	34	28
Likviditet i %	222	333	218	348	177
Genomsnittlig skuldränta i %	1,59	1,53	2,06	2,19	2,87

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 310	857 882	-48 248	128 252
Omföring av årets resultat enl årsstämma			128 252	-128 252
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-10 873	10 873	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		100 000	-100 000	
Årets resultat				121 381
Belopp vid årets slut	27 310	947 009	-9 123	121 381

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-9 123
Disponerat ur UH-fonden	
Avsatt till UH-fonden	
Årets resultat	121 381
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	112 258

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning **112 258**

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 947 009 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 32 254 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

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	883 380	866 755
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 352
Summa rörelseintäkter		883 380	871 107
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-540 184	-510 911
Planerat underhåll	Not 5	-10 873	-35 738
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-67 161	-69 807
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-111 837	-94 866
Summa rörelsekostnader		-730 055	-711 322
Rörelseresultat		153 325	159 785
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-31 944	-31 533
Summa finansiella poster		-31 944	-31 533
Årets resultat		121 381	128 252
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-100 000	-110 000
Disposition underhållsfond		10 873	28 600
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-89 127	-81 400
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		32 254	46 852

a



HSB Brf Svanen i Orsa

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 9 2 692 790	2 457 987
Mark	Not 10 10 053	10 053
Inventarier	Not 11 51 200	0
	<u>2 754 043</u>	<u>2 468 040</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>2 754 543</u>	<u>2 468 540</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13 128	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	486 700	704 742
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14 9 878	9 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>14 477</u>	<u>13 461</u>
	<u>511 183</u>	<u>728 013</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>511 183</u>	<u>728 013</u>
Summa tillgångar	3 265 726	3 196 553

cc

**HSB Brf Svanen i Orsa**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	27 310	27 310
Underhållsfond	947 009	857 882
	<u>974 319</u>	<u>885 192</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-9 123	-48 248
Årets resultat	121 381	128 252
	<u>112 258</u>	<u>80 004</u>
Summa eget kapital	<u>1 086 576</u>	<u>965 195</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 635 436	1 498 534
	<u>635 436</u>	<u>1 498 534</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 1 355 733	534 887
Leverantörsskulder	3 700	68 601
Fond för inre underhåll	14 960	14 960
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 168	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 169 152	114 375
	<u>1 543 713</u>	<u>732 824</u>
Summa skulder	<u>2 179 149</u>	<u>2 231 358</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>3 265 726</u>	<u>3 196 553</u>

cc

**HSB Brf Svanen i Orsa**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	121 381	128 252
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	111 837	94 866
Kassaflöde från löpande verksamhet	233 218	223 118
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 212	-1 600
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-9 956	-20 559
Kassaflöde från löpande verksamhet	222 049	200 959
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-333 840	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-64 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-397 840	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-42 252	-42 252
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-42 252	-42 252
Årets kassaflöde	-218 043	158 707
Likvida medel vid årets början	704 742	546 036
Likvida medel vid årets slut	486 700	704 742

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

**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).

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 2,0 %

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.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 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		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	827 484	807 276
	Hyrer	57 096	57 502
	Övriga avgifter	2 040	2 040
	Övriga intäkter	1 160	6 112
	Bruttoomsättning	887 780	872 930
	 Hyresbortfall	 -4 400	 -6 175
		883 380	866 755
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Ägarbonus	0	1 200
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	3 152
		0	4 352
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	49 049	37 805
	Reparationer	34 393	16 060
	El	29 841	30 621
	Uppvärmning	232 041	226 988
	Vatten	80 513	75 208
	Sophämtning	23 814	23 814
	Övriga avgifter	13 461	13 394
	Förvaltningskostnader	58 036	66 300
	Fastighetsavgift	8 831	7 789
	Övriga driftskostnader	10 206	12 932
		540 184	510 911
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll installationer	0	28 600
	Underhåll enligt plan	10 873	7 138
		10 873	35 738
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	12 000	6 600
	Mötes och övriga arvoden Inkl HSB Ledamot	21 063	22 025
	Övriga ersättningar	9 200	12 125
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Vicevärdsarvode	12 000	15 000
	Sociala kostnader	10 898	12 057
		67 161	69 807
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	99 037	94 866
	Inventarier	12 800	0
		111 837	94 866
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	31 944	31 533
		31 944	31 533

OC

**HSB Brf Svanen i Orsa**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	4 649 261	4 649 261
Årets nyanskaffning	333 840	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 983 101	4 649 261
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 191 274	-2 096 408
Årets avskrivningar	-99 037	-94 866
Utgående avskrivningar	-2 290 311	-2 191 274
Bokfört värde	2 692 790	2 457 987
Taxeringsvärde för Svanen 8 i Orsa. Värdeår 1962.		
Byggnad	2 205 000	1 960 000
	2 205 000	1 960 000
Mark	580 000	494 000
	580 000	494 000
Taxeringsvärde totalt	2 785 000	2 454 000
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		
Årets investeringar	64 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 000	0
Årets avskrivningar	-12 800	0
Utgående avskrivningar	-12 800	0
Bokfört värde	51 200	0
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

**HSB Brf Svanen i Orsa**

Noter		2019-12-31	2018-12-31				
Not 13	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar						
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	128	0				
		128	0				
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar						
	Aktuell skattefordran	68	1 919				
	Skattekonto	9 810	7 891				
		9 878	9 810				
Not 15	Eget kapital						
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat		
	Belopp vid årets ingång	27 310	857 882	-48 248	128 252		
	Omföring av årets resultat enligt årstämma			128 252	-128 252		
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-10 873	10 873			
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		100 000	-100 000			
	Årets resultat				121 381		
	Belopp vid årets slut	27 310	947 009	-9 123	121 381		
	Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hyp. AB		2756106544	1,43%	2020-12-28	492 635	23 180	
Swedbank Hyp. AB		2759402643	1,62%	2020-10-23	863 098	19 072	
Swedbank Hyp. AB		2850948700	1,80%	2024-12-20	635 436	0	
					1 991 169	42 252	
					635 436		
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						1 779 909	
Ställda säkerheter	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.						
	Fastighetsinteckningar						
					2 858 000	2 858 000	
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)				1 313 481	492 635	
					1 355 733	534 887	
Not 18	Övriga kortfristiga skulder						
	Källskatt				168	0	
					168	0	
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Förutbetalda hyror och avgifter				72 290	73 292	
	Upplupna räntekostnader				1 261	1 270	
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				95 601	39 813	
					169 152	114 375	
Not 20	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång						
	Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång						



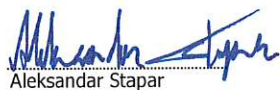
HSB Brf Svanen i Orsa

Noter

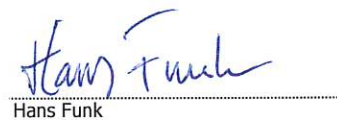
2019-12-31

2018-12-31

Orsa, 2020-04-13


Aleksandar Stapar


Bernt Nääs

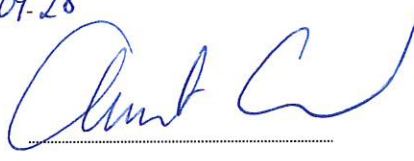

Hans Funk


Mats Bjurström


Åke Zakrisson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-28


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 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. Revisornas 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 revisionssed 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, 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

cc

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 Svanen 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.

Orsa den 28/4 2020



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



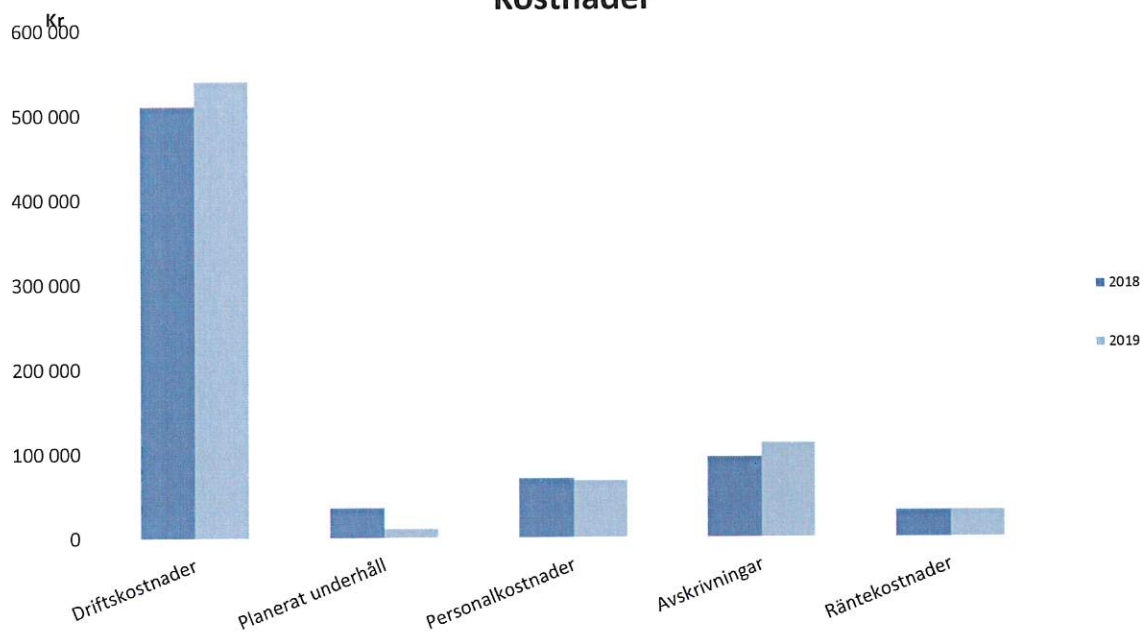
Stig Frelin

Av föreningen vald revisor

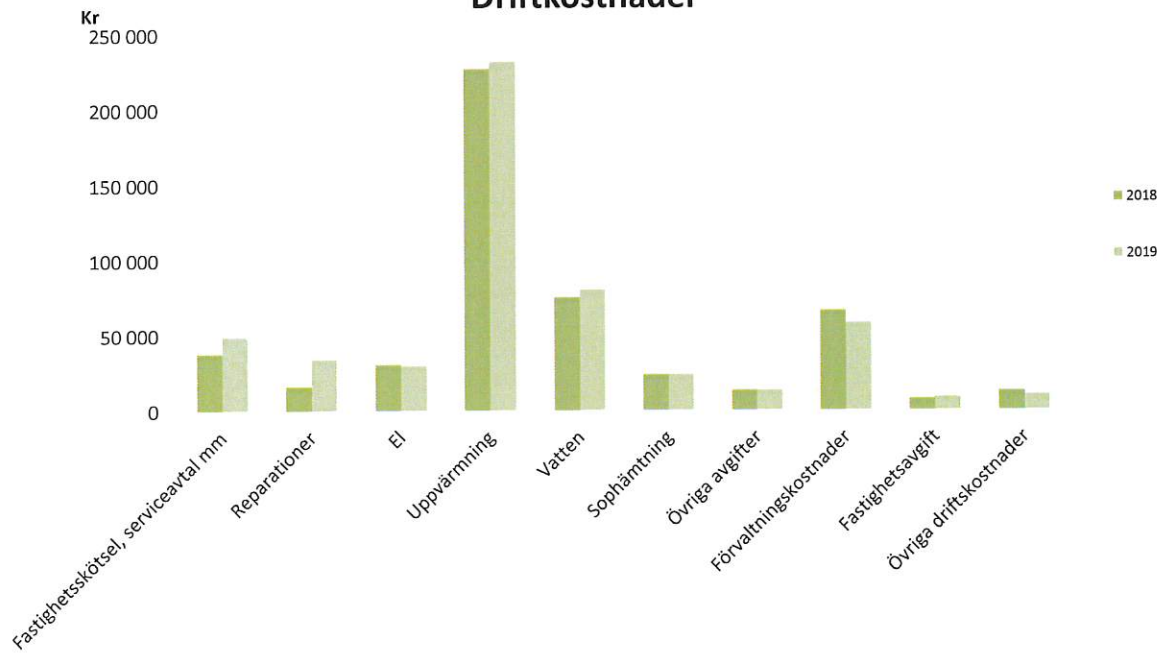


HSB Brf Svanen i Orsa

Kostnader



Driftnkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Svanen i Orsa



227

KR/KVM
SPARANDE



1849

KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



318

KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



809

KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 227 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 1849 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 318 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 809 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 resultat-dispositionen 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.