



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Saga i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Saga i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-2276 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-04-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden Saga 19 på fastigheten i Borlänge kommun med adresserna Wallingatan 29-31 och Mälaregatan 12-14.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Saga 19	1953-04-01	1956

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna.

Lokalvård har utförts av TMP Städ AB.

Fastighetsservice har utförts av Roger Lif.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	928
21	lokaler (hyresrätt)	1524
9	garageplatser	0
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2575
14	p-platser	0
Totalt 89 objekt		5027

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 10 st 2 rok, 13 st 3 rok, 1 st 4 rok, 3 st 5 rok, 1 st 7 rok. 

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christer Sjölund	Ordförande
Sara Fernlund	Sekreterare
Jesper Engström	Ledamot
Sara Rytter	Ledamot
Mikael Boström	Ledamot
Johanna Grännö Lundmark	Ledamot
Jonny Gahnshag	HSB- ledamot
Henrik Wik Gislason	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Christer Sjölund, Sara Rytter, Jesper Engström, Johanna Grännö Lundmark och Henrik Wik Gislason

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christer Sjölund, Sara Rytter och Sara Fernlund.

Revisorer har varit: Laura Dambite vald av föreningen och av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Peter Lundström (sammankallande), Bertil Olsson samt Rebecka Tervo, valda vid föreningsstämman.

Representanter till HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Christer Sjölund.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

En extra stämma hölls 2023-11-23 då antogs andra beslutet av HSB normalstadgar 2023. På extra stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes 2023-01-01 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en höjning med 3 % från den 1 januari 2024 och årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 432 kr /m². I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-tv. Bostadsrättningshavaren betalar sin hushållsel och bredband själva.

Ekonomistyrningsmodell

Föreningen arbetar efter en styrningsmodell för ekonomin som i korthet sammanfattas på följande sätt:

- Inget vinstintresse, eventuellt överskott återinvesteras i fastigheten (underhållsfond)
- Ekonomi i balans, kontroll på intäkter och kostnader
- Underhållsplanering

Denna modell utgör grunden för vårt budgetarbete och ambitionen är att i möjligaste mån begränsa avgiftshöjningar. Affärslokalerna har stor påverkan på föreningens intäkt. Vid större upphandlingar undersöker styrelsen alltid flera anbudsgivare där en utvärdering sedan sker inte enbart baserat på pris utan även på service och punktlighet.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-02-16.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2007	Fönsterbyte i alla lägenheter
2009	Energideklaration
2010	PCB Inventering
2011	Nya lägenhetsdörrar
2012	Radonmätning
2014	Statuskontroll våtutrymmen
2015	Stamreovering av avloppsstammar
2016	OVK, målning källare
2019	Statuskontroll våtutrymmen, nya entrédörrar med nytt låssystem, målning trapphus
2021	Ombyggnad av lokal, nya torktumlare
2022	OVK och Energideklaration
2023	Byte av radiatorventiler och termostat
2023	Byte av stamstrypventiler och injustering av vattenflöden
2023	Nytt styrsystem för fjärrvärme (prognosstyrning)
2023	Byte av butiksfönster på Wallingatan inkl. markiser med väderstyrning

Som framgår av ovanstående har föreningen utfört många av de förbättringsförslag som framkom vid förra årets OVK och energikontroll. Alla dessa åtgärder är självfinansierade.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2024	Takomläggning (pannor, plåt, målning)
2025	Ny fasad (stuprör, hänggrännor)
2025	Butiksfönster Målaregatan
2025	Balkonger

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

Överlåtelse/Försäljning

Målaregatan 12A, 30 kvm

Målaregatan 14A, 27 kvm

Målaregatan 14A, 63 kvm

Försäljningspris blev i snitt 21 400 kr/kvm (fg år 18 660 kr/kvm).

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	136	179	178	169	148
Skuldsättning, kr/kvm	711	877	913	949	856
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 021	1 258	1 310	1 362	1 229
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	171	129	124	107	108
Årsavgifter, kr/kvm	419	411	401	376	368
Årsavgifter/totala intäkter, %	60	62	63	64	63
Totala intäkter, kr/kvm	550	525	511	483	489
Nettoomsättning, tkr	2 747	2 624	2 566	2 419	2 460
Resultat efter finansiella poster, tkr	185	382	392	452	108
Soliditet, %	50	45	42	39	37

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta för lägenheterna. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

AN

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	155 578	0	0	155 578
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	46 142	0	0	46 142
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	330 422	0	-86 779	243 643
S:a bundet eget kapital, kr	532 142	0	-86 779	445 363
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 340 907	381 789	86 779	3 809 474
Årets resultat, kr	381 789	-381 789	0	185 085
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 722 696	0	86 779	3 994 559
S:a eget kapital, kr	4 254 838	0	0	4 439 922

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 162 000 kr samt ianspråktagande skett med 248 779 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 722 695
Årets resultat, kr	185 085
Reservation till underhållsfond, kr	-162 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	248 779
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 994 559

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 994 559

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 746 733	2 624 472
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	17 880	13 815
Summa rörelseintäkter		2 764 613	2 638 287
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 840 133	-1 514 153
Planerat underhåll	Not 5	-248 779	-277 670
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-185 734	-163 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-247 814	-241 868
Summa rörelsekostnader		-2 522 460	-2 197 386
Rörelseresultat		242 154	440 902
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	43 279	6 204
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-100 348	-65 317
Summa finansiella poster		-57 069	-59 113
Årets resultat		185 085	381 789
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-162 000	-114 000
Disposition underhållsfond		248 779	277 670
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		86 779	163 670
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		271 864	545 459

R

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 10 6 707 249 5 805 646

Mark

Not 11 287 000 287 000

6 994 249 6 092 646

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper

Not 12 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

6 994 749 6 093 146

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 13 21 564 3 055

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 053 532 2 613 575

Övriga kortfristiga fordringar

Not 14 22 533 10 687

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

85 307 82 852

1 182 935 2 710 168

Kortfristiga placeringar

Not 15 615 000 615 000

Summa omsättningstillgångar

1 797 935 3 325 168

Summa tillgångar**8 792 684 9 418 314**

24

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	155 578	155 578
Upplåtelseavgifter	46 142	46 142
Underhållsfond	243 643	330 422
	445 363	532 142
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 809 474	3 340 907
Årets resultat	185 085	381 789
	3 994 559	3 722 695
Summa eget kapital	4 439 922	4 254 837
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 988 421	2 169 041
	988 421	2 169 041
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 2 585 992	2 237 868
Leverantörsskulder	131 600	78 704
Aktuell skatteskuld	4 166	1 436
Fond för inre underhåll	79 982	82 097
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 45 777	61 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 516 825	532 781
	3 364 341	2 994 436
Summa skulder	4 352 762	5 163 477
Summa eget kapital och skulder	8 792 684	9 418 314

OK

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	185 085	381 789
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	247 814	241 868
Kassaflöde från löpande verksamhet	432 899	623 656
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 810	43 278
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	21 781	-29 726
Kassaflöde från löpande verksamhet	421 870	637 209
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 149 417	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 149 417	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-832 496	-182 496
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-832 496	-182 496
Årets kassaflöde	-1 560 043	454 713
Likvida medel vid årets början	2 613 575	2 158 862
Likvida medel vid årets slut	1 053 532	2 613 575

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

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 1,78 %

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 2024 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

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



Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	1 672 332	1 639 593
	Hyror	1 051 456	956 017
	Övriga intäkter	29 365	36 552
	Bruttoomsättning	2 753 153	2 632 162
	Hyresrabatter och övriga avdrag	-6 420	-7 690
		2 746 733	2 624 472
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Elstöd	17 880	0
	Återbäring försäkringsbolag	0	13 815
		17 880	13 815
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	83 890	130 804
	Reparationer	286 462	118 750
	El	76 124	71 252
	Uppvärmning	590 299	416 199
	Vatten	192 113	158 513
	Sophämtning	96 519	83 500
	Övriga avgifter	106 572	100 772
	Förvaltningskostnader	213 504	217 700
	Fastighetsavgift	141 721	138 991
	Övriga driftskostnader	52 929	77 673
		1 840 133	1 514 153
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll lokaler	49 473	46 664
	Underhåll gemensamma utrymmen	36 184	0
	Underhåll huskropp utvändigt	88 122	0
	Underhåll enligt plan	75 000	231 006
		248 779	277 670
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	68 000	73 500
	Övriga arvoden	10 000	5 000
	Revisorsarvode	4 000	3 500
	Löner och andra ersättningar	63 690	45 000
	Sociala kostnader	37 892	34 440
		183 582	161 440
	Övriga		
	Pensionskostnader och förpliktelser	2 152	2 254
		2 152	2 254
		185 734	163 694

Föreningen har under året haft en fastighetskötare anställd.

OK

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	247 814	241 868
		247 814	241 868
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	42 818	6 171
	Ränteintäkter skattekonto	461	33
		43 279	6 204
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	98 094	65 239
	Övriga finansiella kostnader	2 254	0
		100 348	65 317

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	12 777 573	12 777 573
Årets nyanskaffning	1 149 417	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 926 990	12 777 573
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 971 927	-6 730 059
Årets avskrivningar	-247 814	-241 868
Utgående avskrivningar	-7 219 741	-6 971 927
Bokfört värde	6 707 249	5 805 646
Taxeringsvärde för Saga 19 i Borlänge. Värdeår 1956.		
Byggnad - bostäder hyreshus	19 000 000	19 000 000
Byggnad - lokaler	5 800 000	5 800 000
	24 800 000	24 800 000
Mark - bostäder hyreshus	6 400 000	6 400 000
Mark - lokaler	2 175 000	2 175 000
	8 575 000	8 575 000
Taxeringsvärde totalt	33 375 000	33 375 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	287 000	287 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	287 000	287 000
Bokfört värde	287 000	287 000
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500

PK

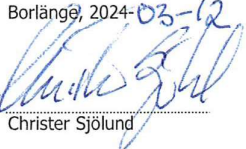
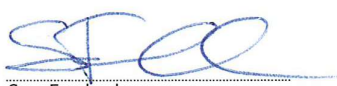
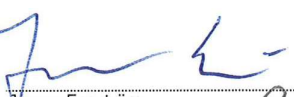
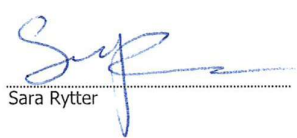
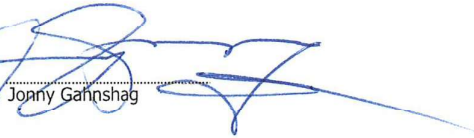
Noter	2023-12-31		2022-12-31		
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	21 564		3 055		
	21 564		3 055		
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	22 533		10 687		
	22 533		10 687		
Not 15 Kortfristiga placeringar					
Bostadsrättslokal	615 000		615 000		
	615 000		615 000		
Not 16 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	46 142	155 578	330 422	3 340 907	381 789
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				381 789	-381 789
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-248 779	248 779	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			162 000	-162 000	
Årets resultat					185 085
Belopp vid årets slut	46 142	155 578	243 643	3 809 474	185 085
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	13267	5,45%	2024-06-04	770 017	30 000
Stadshypotek AB	182046	1,68%	2026-03-01	1 029 041	40 620
Stadshypotek AB	263062	4,85%	2024-06-27	635 355	66 876
Stadshypotek AB	26426	1,04%	2024-03-01	1 140 000	45 000
				3 574 413	182 496
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			988 421		
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					
					2 661 933
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar			5 290 000		5 290 000
Summa ställda säkerheter			5 290 000		5 290 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			182 496		182 496
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)			2 403 496		2 055 372
			2 585 992		2 237 868
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter			1 154		1 145
Källskatt			1 683		1 293
Mervärdesskatt			42 940		59 113
			45 777		61 551
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter			259 831		295 770
Upplupna räntekostnader			5 603		7 063
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			251 391		229 948
			516 825		532 781

Noter

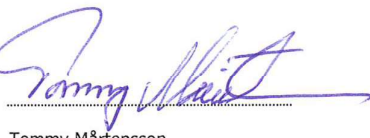
2023-12-31

2022-12-31

Borlänge, 2024-03-12


Christer Sjölund
Sara Fernlund
Jesper Engström
Johanna Grännö Lundmark
Sara Rytter
Mikael Boström
Jonny Gahnshag

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 04 29


Lauara Dambite
Av stämman vald revisor
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Saga i Borlänge, org.nr. 782600-2276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Saga i Borlänge för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 från BoRevision 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra 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 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 Saga i Borlänge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

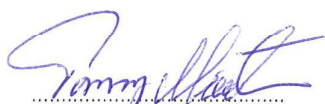
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse 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.

Borlänge den 29/4 2024


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Laura Dambite
Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Saga i Borlänge



136

KR/KVM

SPARANDE



711

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



171

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



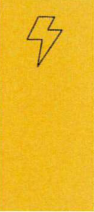
419

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 136 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 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 711 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 171 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 419 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda 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

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.