



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Werners i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Werners i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 769635-9442 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-12-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten Saga 20 i Borlänge kommun med adresserna Wallingatan 27, 27 A samt Stationsgatan 13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnaas försäkringsbolag. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	697
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1514
Totalt 27 objekt		2211

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 10 st 3 rok, 1 st 4 rok och 1 st 5 rok.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB MälarDalarna.

Fastighetskötseln har utförts av föreningen av föreningen anställd fastighetsskötare.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Maxine Karlsson Swahn	Ordförande	2021-01-08
Peter Magnusson	Ledamot	2018-10-02
Natchaya Spånberg	Ledamot	2019-07-24
Lars Arktedius	HSB-ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Natchaya Spånberg.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Firmatecknare har varit: Peter Magnusson, Natchaya Spånberg, Maxine Karlsson Swahn.

Revisorer har varit Agneta Karlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24 På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om en höjning med 2 % fr om 2023-01-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 657 kr/m². I avgiften ingår vatten, värme och kabel-tv.

Underhållsplan kommer att upprättas 2023.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts kontinuerlig under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Installation av fiber. Installation av värmekabel. Isolering av utrymme i trapphus.
2020	Installation värmeslingor i stuprör o rännalar Nya plåtdörrar till källare Underspolning av stammar Nya dörrar Ny tvättmaskin o torktumlare
2021	Installation VVC pump Fettavskiljare Rhodos kolgrill Ventilation Dala Indiska Uppdaterat system porttelefoner Taggstation till cykelförråd
2022	Byte av balkonger

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2023-	Åtgärda ventilation i några badrum som fått nedslag. Byte av vvs rör/ledningar i källarstråk Byte enovering av fasad inom en 5 års period.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	221	354	325	283	187
Skuldsättning, kr/kvm	6 703	6 779	6 849	6 918	6 953
Räntekänslighet, %	15	15	16	17	17
Energikostnad, kr/kvm	151	141	127	74	123
Driftskostnad, kr/kvm	417	320	361	144	299
Årsavgifter, kr/kvm	644	644	644	644	644
Totala intäkter, kr/kvm	894	866	883	518	590
Nettoomsättning, tkr	1 984	1 921	1 959	1 151	1 308
Resultat efter finansiella poster, tkr	-208	299	-187	442	115
Soliditet, %	52	52	51	51	51

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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	16 770 000	0	0	16 770 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	114 212	0	114 212	0
S:a bundet eget kapital, kr	16 884 212	0	114 212	16 770 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	256 371	299 202	-114 212	669 785
Årets resultat, kr	299 202	-299 202	217 769	-217 769
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	555 573	0	103 557	452 016
S:a eget kapital, kr	17 439 785	0	217 769	17 222 016

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 314 573 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	555 573
Årets resultat, kr	-217 769
Reservation till underhållsfond, kr	-200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	314 212
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	452 016

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	452 016

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 967 214	1 920 842
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	8 618	504
Summa rörelseintäkter		1 975 832	1 921 346
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-924 183	-710 712
Planerat underhåll	Not 5	-495 991	-126 736
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-159 351	-153 229
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-392 728	-360 227
Summa rörelsekostnader		-1 972 253	-1 350 904
Rörelseresultat		3 578	570 441
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	513	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-221 861	-271 239
Summa finansiella poster		-221 348	-271 239
Årets resultat		-217 769	299 202
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-200 000	-350 000
Disposition underhållsfond		314 212	126 736
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		114 212	-223 264
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-103 557	75 938

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	23 871 006	23 183 510
Mark	Not 11	7 108 550	7 108 550
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	62 500
		<u>30 979 556</u>	<u>30 354 560</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	0
Långfristig placering	Not 14	595 000	595 000
		<u>595 500</u>	<u>595 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 575 056</u>	<u>30 949 560</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	22 480	23 280
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		173 982	915 455
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	24 963	52 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>33 171</u>	<u>63 915</u>
		<u>254 596</u>	<u>1 055 304</u>
Kassa och bank		1 018 101	1 412 922
Summa omsättningstillgångar		<u>1 272 697</u>	<u>2 468 226</u>
Summa tillgångar		<u>32 847 753</u>	<u>33 417 786</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		16 770 000	16 770 000
Underhållsfond		0	114 212
		<u>16 770 000</u>	<u>16 884 212</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		669 785	256 371
Årets resultat		-217 769	299 202
		<u>452 016</u>	<u>555 573</u>
Summa eget kapital		<u>17 222 016</u>	<u>17 439 786</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	4 908 640	9 920 624
Övriga långfristiga skulder	Not 19	326 500	426 500
		<u>5 235 140</u>	<u>10 347 124</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	9 958 429	5 114 364
Leverantörsskulder		50 297	126 593
Aktuell skatteskuld		72 099	73 198
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	64 039	51 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	245 733	265 268
		<u>10 390 597</u>	<u>5 630 876</u>
Summa skulder		<u>15 625 737</u>	<u>15 978 000</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>32 847 753</u>	<u>33 417 786</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-217 769	299 202
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	392 728	360 227
Kassaflöde från löpande verksamhet	174 959	659 429
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	59 234	-95 706
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-84 344	-110 564
Kassaflöde från löpande verksamhet	149 849	453 159
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 017 724	-62 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 017 724	-62 500
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-267 919	-155 004
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-267 919	-155 004
Årets kassaflöde	-1 136 294	235 655
Likvida medel vid årets början	2 328 377	2 092 722
Likvida medel vid årets slut	1 192 583	2 328 377

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 viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,5 %

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 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv har skett till underpris genom en s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag.

Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld, men den realiserar endast vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	975 708	976 569
Hyror	913 551	1 039 929
Övriga avgifter	57 060	57 360
Övriga intäkter	20 895	82 019
Bruttoomsättning	1 967 214	2 155 877
Hyresbortfall	0	-143 784
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-91 251
	1 967 214	1 920 842
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	8 618	0
	8 618	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	62 110	36 505
Reparationer	67 513	89 723
El	62 616	40 376
Uppvärmning	196 843	205 466
Vatten	75 645	67 955
Sophämtning	47 641	42 190
Övriga avgifter	116 045	94 038
Förvaltningskostnader	126 044	80 103
Fastighetsavgift	72 099	0
Övriga driftskostnader	97 627	54 357
	924 183	710 712
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll installationer	114 415	0
Underhåll huskropp utvändigt	23 013	0
Underhåll enligt plan	358 564	126 736
	495 991	126 736
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	26 850	24 800
Övriga arvoden	19 238	15 150
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	78 534	80 149
Sociala kostnader	30 729	29 130
	159 351	153 229
Föreningen har haft en anställd under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	363 228	360 227
Restvärdesavskrivning	29 500	0
	392 728	360 227
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	496	0
Övriga finansiella intäkter	17	0
	513	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	204 993	247 919
Övriga finansiella kostnader	16 868	23 320
	221 861	271 239

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	24 253 737	24 253 737
Årets nyanskaffning, balkonger	1 080 224	0
Årets utrangering	-30 700	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 303 261	24 253 737
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 070 227	-710 000
Årets restvärdesavskrivning	1 200	0
Årets avskrivningar	-363 228	-360 227
Utgående avskrivningar	-1 432 255	-1 070 227
Bokfört värde	23 871 006	23 183 510
Taxeringsvärde för Saga 20 i Borlänge. Värdeår 2019.		
Byggnad - bostäder hyreshus	15 000 000	7 800 000
Byggnad - lokaler	2 952 000	2 856 000
	17 952 000	10 656 000
Mark - bostäder hyreshus	3 332 000	2 665 000
Mark - lokaler	1 068 000	1 458 000
	4 400 000	4 123 000
Taxeringsvärde totalt	22 352 000	14 779 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	7 108 550	7 108 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 108 550	7 108 550
Bokfört värde	7 108 550	7 108 550
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	62 500	0
Årets investeringar	1 017 724	62 500
Omklassificeringar	-1 080 224	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	62 500
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	0
	500	
Not 14 Långfristiga placeringar		
Lägenhet nr 122	595 000	595 000
	595 000	595 000

Noter		2022-12-31		2021-12-31		
Not 15	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			22 480	23 280	
				22 480	23 280	
Not 16	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto			24 963	24 067	
	Övriga fordringar			0	28 586	
				24 963	52 653	
Not 17	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	16 770 000	114 212	256 371	299 202
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				299 202	-299 202
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-314 212	314 212	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			200 000	-200 000	
	Årets resultat					-217 769
	Belopp vid årets slut	0	16 770 000	0	669 785	-217 769
Not 18	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	147528	1,18%	2024-09-30	4 960 312	51 672
	Stadshypotek AB	246929	4,24%	2023-12-30	4 946 445	38 745
	Stadshypotek AB	940057	1,82%	2023-09-30	4 960 312	51 672
					14 867 069	142 089
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 908 640
	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					
						14 156 624
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar					15 500 000
	<i>varav frigjorda</i>					0
	Summa ställda säkerheter					15 500 000
Not 19	Övriga långfristiga skulder					
	Franked Förvaltning AB					326 500
						326 500
Not 20	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					142 089
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)					9 816 340
						9 958 429
Not 21	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter					17 005
	Källskatt					15 411
	Mervärdesskatt					31 623
						64 039
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter					155 503
	Upplupna räntekostnader					24 802
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					65 428
						245 733
						265 263

Borlänge, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Maxine Karlsson Swahn.....
Peter Magnusson.....
Natchaya Spånberg.....
Lars Arktedius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Agneta Karlsson
Av stämman vald revisor.....
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Werners i Borlänge, org.nr. 769635-9442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Werners i Borlänge för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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

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 Werners i Borlänge för räkenskapsåret 2022 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.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Agneta Karlsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Werners i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAXINE KARLSSON SWAHN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 11:34:33



PETER MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 15:27:38



NATCHAYA SPÅNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 11:40:03



LARS ARKTEDIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 11:40:29



AGNETA KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 16:48:15



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 08:04:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Werners i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AGNETA KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 16:46:15

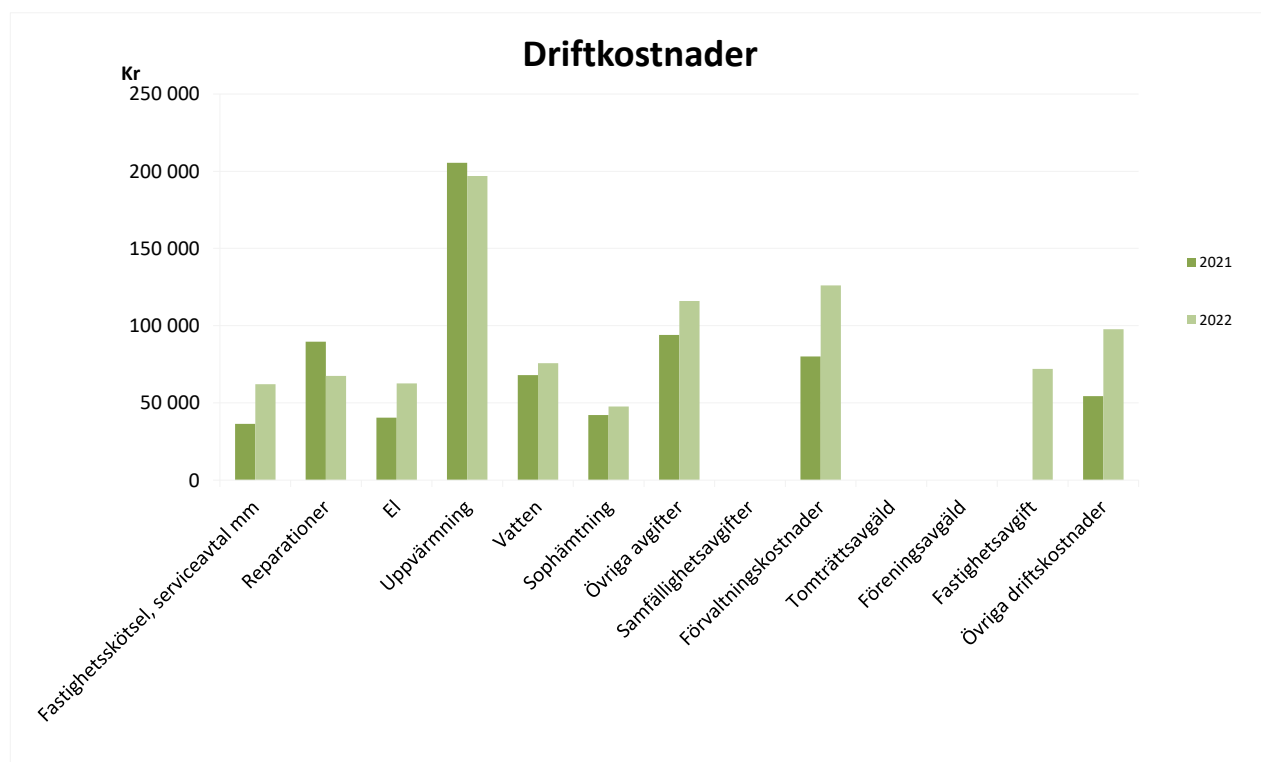
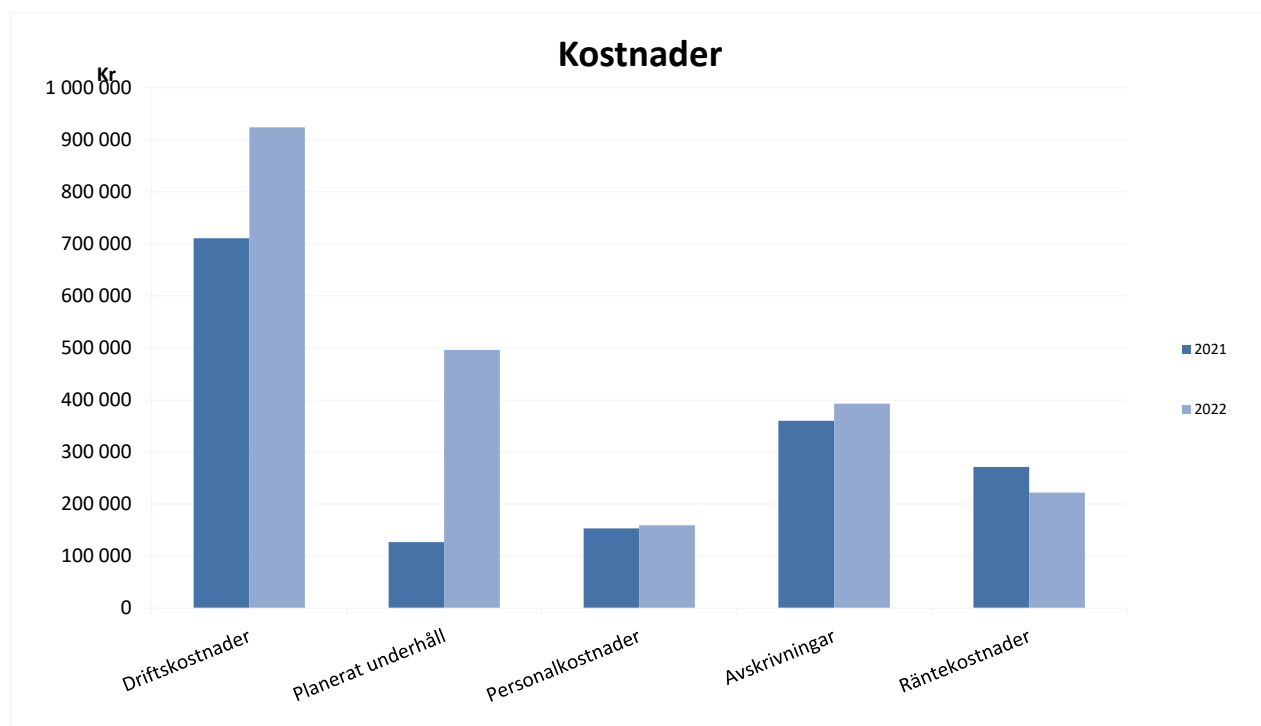


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 08:05:33







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Werners i Borlänge



221

KR/KVM

SPARANDE



6703

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



15%

RÄNTEKÄNSLIGHET



151

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



644

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 221 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 6703 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 15%	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 151 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 644 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

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 star något i årsredovisningen.