

HSB Bostadsrättsförening Alrik i Borlänge



Org.nr. 782600-0015

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01—2021-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag som har sitt säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Dagny 7. På fastigheten har under åren 1966–67 uppförts 2 hus med adress Hagavägen 1 A-C samt Vasagatan 16 A-C och innehåller 174 lägenheter med bostadsrätter och 1 lokal med hyresrätt samt 66 bilplatser och 58 garageplatser.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	34	1 232,5
2 rum och kök	52	3 201,5
3 rum och kök	71	5 256,0
4 rum och kök	17	1 572,5
Totalt bostäder	174	11 262,5
Lokaler	1	18,0

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

Fastighetsskötseln, lokalvård och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Den stadgeenliga besiktningen har genomförts 2021-08-12
Underhållsplanen har upprättats 2015 och uppdaterats år 2021.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2013 med 1,5 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2022 och beslutat oförändrade årsavgifter 2022. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 539 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV och bredband. Bostadsrättsinnehavaren betalar själv sin hushållsel.

Medlemsantal

Under året har 15 (31) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 215 (215). 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. Även HSB MälarDalarna är medlem i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2021. I stämman deltog 14 (18) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lars G Eriksson	ordförande	2022
Henrik Modin	vice ordförande	2022
Inger Ryberg	sekreterare	2023
Mats Norborg	ledamot	2023
Simon Måg	ledamot	2023
Susanne Elfsberg	ledamot	2022

Emma Thelander utsedd av HSB MälarDalarna

Styrelsen har under året hållit 13 (13) sammanträden.



Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars G Eriksson, Henrik Modin, Susanne Elfsberg och Inger Ryberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Göte Westman, vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Per Andersson och Louise Berglund, med Per Andersson som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit HSB MälarDalarna med Diana Ärleborn som förvaltare.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Lars G Eriksson med Henrik Modin som suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historik

År	Åtgärd
1995	Badrumsrenovering.
2001	Balkonger.
2004	Fönsterbyten.
2005	Entrédörrar.
2011	Fasadrenovering Fjärrvärmeanläggning
2012	Ombyggnad av undercentral och temperaturgivare i varje lägenhet Miljöstation ombyggd till molok
2013	Värmeåtervinning i ventilation. Fläktbyten. Tilläggsisolering av vind.
2014	Postboxar. Motorvärmarruttag till bilplatser. Reparation av vägg vid garagedfart.
2015	Spolning av stammar. Byte av lägenhetsdörrar.
2016	8 nya parkeringsplatser.
2017	Hissbyte.
2018	Utbyte av kantsten på gården.
2019	Byte av passagesystem samt tvättbokningssystem Åtgärder avloppsstammar samt påbörjad relining för total kostnad omkring 7,5 Mkr
2020	Fortsatt relining Vasagatan, Renovering tvättstugor, Vasagatan 16. Byte belysning innergård.

Årets underhåll 2021

Relining Hagavägen

Planerat underhåll

Renovering tvättstugor Hagavägen

Renovering parkeringsdäck

h

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	6528	6 554	6 541	3 534	7 104
Resultat efter finansiella poster tkr	810	420	880	-386	2 261
Avgiftsnivå kr/kvm	539	539	539	539	539
Yttre fond kr/kvm	434	447	514	456	517
Lån kr/kvm	2131	2 200	2 268	1 590	1 637
Soliditet %	42	40%	39%	44%	44%
Likviditet i %	34	279%	348%	141%	144%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,20	1,23%	1,26%	1,49%	1,74%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Underh- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	578 960	66 740	5 038 520	11 469 970	420 138
Omföring av årets resultat enl årsstämma				420 138	-420 138
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-290 272	290 272	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			151 000	-151 000	
Årets resultat					810 364
Belopp vid årets slut	578 960	66 740	4 899 247	12 029 380	810 364

Resultatdisposition

Balanserat resultat	11 890 108
Disponerat ur UH-fonden	290 272
Avsatt till UH-fonden	- 151 000
Årets resultat	810 364
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	12 839 745

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	12 839 745
-------------------------	------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 4 899 247 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 949 636 kr,
se resultaträkningen.

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

4

**HSB Brf Alrik i Borlänge****Resultaträkning****2021-01-01
2021-12-31** **2020-01-01
2020-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	6 528 453	6 554 459
Summa rörelseintäkter		6 528 453	6 554 459

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-3 988 116	-3 749 285
Planerat underhåll	Not 4	-290 272	-904 049
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-213 843	-197 738
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-933 929	-974 202
Summa rörelsekostnader		-5 426 159	-5 825 273

Rörelseresultat**1 102 294** **729 185****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 349	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-293 278	-309 047
Summa finansiella poster		-291 929	-309 047

Årets resultat**810 364** **420 138****Tilläggsupplysningar till resultaträkningen**

Avsättning underhållsfond	-151 000	-144 000
Disposition underhållsfond	290 272	904 049
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	139 272	760 049

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond**949 636** **1 180 187**

6

**HSB Brf Alrik i Borlänge****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	30 347 400	31 165 433
Mark	Not 10	1 121 738	1 121 738
Markanläggningar	Not 11	497 137	566 113
Inventarier	Not 12	46 267	93 187
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	6 298 822	3 665 211
		<u>38 311 364</u>	<u>36 611 682</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>38 311 864</u>	<u>36 612 182</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	15 616	50
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 295 374	7 621 198
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	12 687	12 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>177 815</u>	<u>158 407</u>
		<u>3 501 492</u>	<u>7 792 302</u>

Kortfristiga placeringar	Not 17	2 000 000	0
--------------------------	--------	-----------	---

Kassa och bank	Not 18	3 021	4 271
----------------	--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>5 504 513</u>	<u>7 796 573</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**43 816 378 44 408 756**

L

**HSB Brf Alrik i Borlänge**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 19	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	578 960	578 960
Upplåtelseavgifter	66 740	66 740
Underhållsfond	4 899 247	5 038 520
	5 544 947	5 684 220
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 029 380	11 469 970
Årets resultat	810 364	420 138
	12 839 745	11 890 108
Summa eget kapital	18 384 692	17 574 328
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20 11 163 500	20 955 284
	11 163 500	20 955 284
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 21 12 876 971	3 857 303
Leverantörsskulder	236 578	667 201
Aktuell skatteskuld	41 538	48 393
Fond för inre underhåll	208 352	220 926
Övriga kortfristiga skulder	Not 22 0	74 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23 904 748	1 010 370
	14 268 186	5 879 144
Summa skulder	25 431 686	26 834 428
Summa eget kapital och skulder	43 816 378	44 408 756

h

**HSB Brf Alrik i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	810 364	420 138
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	933 929	974 202
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 744 293	1 394 340
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-35 013	12 190
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-630 626	323 734
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 078 655	1 730 264
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 633 611	-1 665 684
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 633 611	-1 665 684
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-772 116	-772 116
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-772 116	-772 116
Årets kassaflöde	-2 327 072	-707 536
Likvida medel vid årets början	7 625 469	8 333 004
Likvida medel vid årets slut	5 298 395	7 625 469

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

4

**HSB Brf Alrik i Borlänge****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 2 %

Markanläggningar 6,3%

Inventarier 5-20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2022 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 % (2021) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 110.665 kr.

Övrigt

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

**HSB Brf Alrik i Borlänge**

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 067 920	6 067 920
	Hyror	380 588	381 688
	Övriga avgifter	4 450	2 150
	Övriga intäkter	80 738	111 669
	Bruttoomsättning	6 533 696	6 563 427
	Hysesbortfall	-5 243	-8 968
		6 528 453	6 554 459
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	647 588	641 816
	Reparationer	354 965	196 520
	El	495 847	517 443
	Uppvärmning	453 727	325 528
	Vatten	420 241	406 951
	Sophämtning	214 514	210 877
	Övriga avgifter	531 441	553 589
	Förvaltningskostnader	493 645	603 569
	Fastighetsavgift	283 573	206 682
	Övriga driftskostnader	92 575	86 310
		3 988 116	3 749 285
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	290 272	904 049
		290 272	904 049
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	167 817	155 164
	Övriga arvoden	1 750	975
	Revisorsarvode	5 700	5 000
	Sociala kostnader	38 576	36 599
		213 843	197 738
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	818 033	858 290
	Markanläggningar	68 976	68 981
	Inventarier	46 920	46 931
		933 929	974 202
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	1 342	0
	Övriga finansiella intäkter	7	0
		1 349	0
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	293 278	308 886
	Övriga finansiella kostnader	0	161
		293 278	309 047

6

**HSB Brf Alrik i Borlänge**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	43 832 366	43 832 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 832 366	43 832 366
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 666 933	-11 808 643
Årets avskrivningar	-818 033	-858 290
Utgående avskrivningar	-13 484 966	-12 666 933
Bokfört värde	30 347 400	31 165 433
Taxeringsvärde för Alrik i Borlänge. Värdeår 1967.		
Byggnad - bostäder hyreshus	68 000 000	68 000 000
Byggnad - lokaler	853 000	853 000
	68 853 000	68 853 000
Mark - bostäder hyreshus	22 200 000	22 200 000
Mark - lokaler	80 000	80 000
	22 280 000	22 280 000
Taxeringsvärde totalt	91 133 000	91 133 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 121 738	1 121 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 121 738	1 121 738
Bokfört värde	1 121 738	1 121 738
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 098 814	1 098 814
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 098 814	1 098 814
Ingående ackumulerade avskrivningar	-532 701	-463 720
Årets avskrivningar	-68 976	-68 981
Utgående avskrivningar	-601 677	-532 701
Bokfört värde	497 137	566 113
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	334 498	334 498
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 498	334 498
Ingående avskrivningar	-241 311	-194 380
Årets avskrivningar	-46 920	-46 931
Utgående avskrivningar	-288 231	-241 311
Bokfört värde	46 267	93 187
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	3 665 211	1 999 527
Årets investeringar	2 633 611	1 665 684
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 298 822	3 665 211
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500

h

**HSB Brf Alrik i Borlänge**

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	15 616	50			
	15 616	50			
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	12 687	12 648			
	12 687	12 648			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2022-03-24, ränta 0,20 %	2 000 000	0			
	2 000 000	0			
Not 18 Kassa och bank					
Bankkonto	3 021	4 271			
	3 021	4 271			
Not 19 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 740	578 960	5 038 520	11 469 970	420 138
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				420 138	-420 138
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-290 272	290 272	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			151 000	-151 000	
Årets resultat					810 364
Belopp vid årets slut	66 740	578 960	4 899 247	12 029 380	810 364
Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	861133	1,53%	2022-06-30	3 670 000	40 000
Stadshypotek AB	872238	0,76%	2022-09-01	3 085 187	33 624
Stadshypotek AB	953557	1,51%	2022-12-01	5 479 784	56 492
Stadshypotek AB	988944	1,50%	2023-06-30	113 000	412 000
Swedbank	2858531961	0,82%	2024-08-23	1 457 500	30 000
Swedbank	2858599422	0,82%	2024-08-23	3 535 000	60 000
Swedbank	2951828926	1,04%	2028-08-11	3 820 000	80 000
Swedbank	2951828967	0,94%	2026-08-25	2 880 000	60 000
				24 040 471	772 116
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				11 163 500	
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					20 179 891
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
Fastighetsinteckningar				27 392 500	27 392 500
Summa ställda säkerheter				27 392 500	27 392 500

6

**HSB Brf Alrik i Borlänge**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 21 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	772 116	772 116
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	12 104 855	3 085 187
	12 876 971	3 857 303
Not 22 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	0	27 343
Källskatt	0	44 392
Övriga kortfristiga skulder	0	3 216
	0	74 951
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	546 669	553 379
Upplupna räntekostnader	23 398	26 711
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	334 681	430 280
	904 748	1 010 370

h



HSB Brf Alrik i Borlänge

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Borlänge 2022-04-06

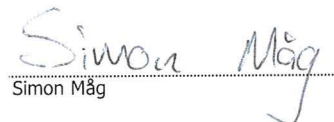

Lars G. Eriksson


Susanne Elfsberg


Henrik Modin

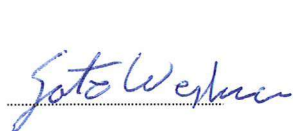

Inger Ryberg


Mats Norberg


Simon Mäg


Emma Thelander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-10


Göte Westman

Av stämman vald revisor
Göte Westman


LISELOTTE HERRLANDER
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Alrik i Borlänge, org.nr. 782600-0015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Alrik i Borlänge för år 2021.

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 2021 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 Bostadsrättsskollen. 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 detta avseende.

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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

6

- 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 Alrik i Borlänge för år 2021 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 den 10 / 4 2022



Liselotte Herrlander
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

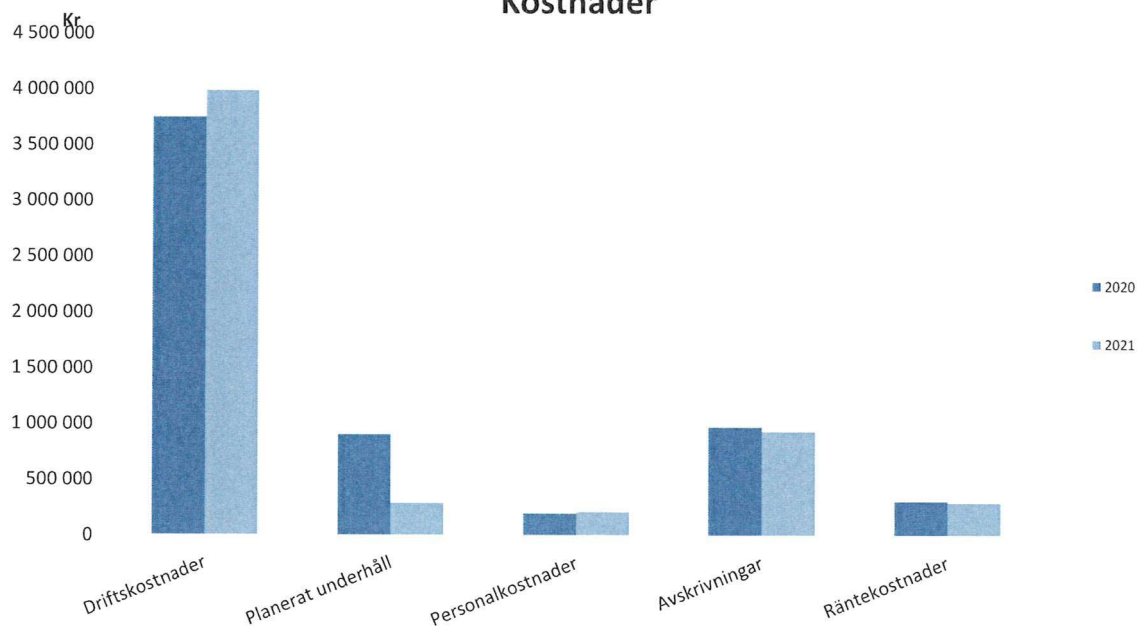


Göte Westman
Av föreningen vald revisor

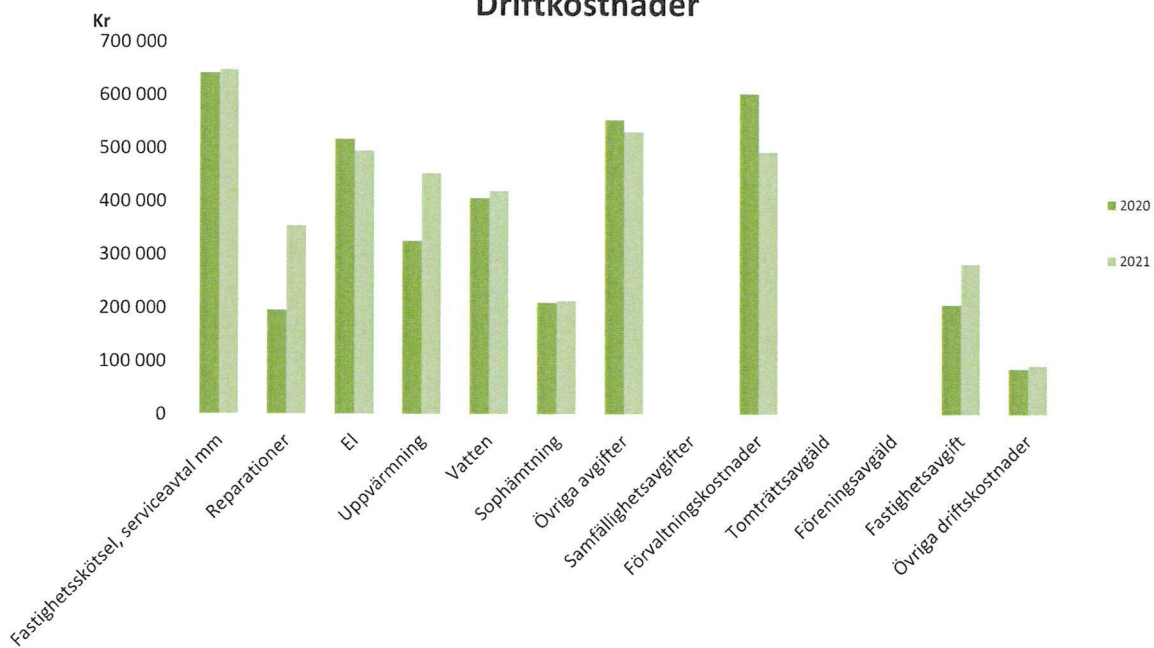


HSB Brf Alrik i Borlänge

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Alrik i Borlänge



180
KR/KVM
SPARANDE



2131
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



121
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



539
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 180 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 2131 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 4%	 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 121 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 539 kr/kvm	 Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	 Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	 Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.