



HSB Bostadsrättsförening Kören i Borlänge



Org.nr. 782600-3332

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01—2021-12-31

92

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kören 1. På fastigheten har under 1972 uppförts 8 hus med adress Betesgatan 23-25 samt Allfarvägen 79-89 och innehåller 136 lägenheter med bostadsrätter samt 115 bilplatser och 49 garage.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	14	532,0
2 rum och kök	50	3 222,0
3 rum och kök	72	5 548,0
	136	9 302,0

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

Fastighetsskötseln och lokalvård har utförts av JE fastighetsskötsel.
Förvaltartjänst har utförts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har utfört den stadgeenliga besiktningen 2021.
Underhållsplan har uppdaterats under 2021.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2021 med 1 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2022 och beslutat om höjning med 2 % av årsavgifter från den 1 januari 2022. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 668 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV och bredband. Bostadsrättsinnehavaren betalar sin hushållsel själv.

Medlemsantal

Under året har 11 (13) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 165 (166). 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 4 maj 2021. I stämman deltog 63 (32) medlemmar genom poströstning.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning: Till stämman

Mikael Peleback	ordförande	2022
Lena Larsson	sekreterare	2023
Ann-Kristin Persson	ledamot	2022
Björn Bergkvist	ledamot	2022
Fredrik Latilia	ledamot	2022
Sharif Johar	ledamot	2023

Camilla Nilsson utsedd av HSB MälarDalarna t om feb 2022
Styrelsen har under året hållit 9 (10) sammanträden.



Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mikael Peleback och Fredrik Laitila två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Ingalill Jansson, vald av föreningen samt utsedd revisor av AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Md Zubaer Ahmed.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Mikael Peleback med Lena Larsson som suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Historik, underhåll

År	Åtgärd
2005 - 2006	Fönsterbyte.
2011	Balkonginglasning.
2013	Installation av nya fläktar i vissa lägenheter. Ny styrning av fläkten i samlingslokalen
2015	Lekparker 2 st, byte av entrédörrar Bokningstavla i tvättstuga Rengöring av ledningsrör
2016	Plantering framsida vid 81:an Nytt sadeltak på tvättstuga samt utbyggnad Ny Uteplats
2017	Lägenhetsdörrar Numrering av hus Infotavlor
2018	Asfaltering
2019 - 2020	Takbyte
2019	Passagesystem
2020	Takbyte
2020	Ventilationsaggregat

Årets underhåll

- OVK
- Omdragning el i kvartershus

Planerat underhåll

- Kulvertbyte 

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	6 592	6 450	6 313	6 164	6 144
Resultat efter finansiella poster tkr	1 057	997	1 315	838	1 679
Avgiftsnivå kr/kvm	656	649	637	624	624
Yttre fond kr/kvm	440	443	423	398	401
Lån kr/kvm	2 628	2 688	1 740	1 713	1 773
Soliditet %	37%	33 %	43%	40%	37%
Likviditet i %	478%	154 %	175 %	332%	272%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,16%	1,28 %	1,32%	1,32%	1,36%

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 200	352 800	4 122 468	8 386 290	996 715
Omföring av årets resultat enl årsstämma				996 715	-996 715
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-189 432	189 432	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			162 000	-162 000	
Årets resultat					1 065 863
Belopp vid årets slut	42 200	352 800	4 095 036	9 410 437	1 065 863

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	9 383 005
Disponerat ur UH-fonden	189 432
Avsatt till UH-fonden	- 162 000
Årets resultat	<u>1 065 863</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	10 476 299

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	10 476 299
-------------------------	------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 4 095 036 kr.
Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 093 295 kr,
se resultaträkningen.

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

02

**HSB Brf Kören i Borlänge**

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 600 241	6 449 745
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	18 754
Summa rörelseintäkter		6 600 241	6 468 499
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 825 679	-3 623 725
Planerat underhåll	Not 5	-189 432	-53 900
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-154 537	-169 732
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 076 355	-1 358 448
Summa rörelsekostnader		-5 246 003	-5 205 805
Rörelseresultat		1 354 237	1 262 694
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	50
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-288 375	-266 029
Summa finansiella poster		-288 375	-265 979
Årets resultat		1 065 863	996 715
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-162 000	-246 000
Disposition underhållsfond		189 432	53 900
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		27 432	-192 100
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 093 295	804 615

OK

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

Byggnader	Not 10	34 533 123	35 576 929
Mark	Not 11	548 000	548 000
Markanläggningar	Not 12	219 130	251 679
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	89 064	0
		<u>35 389 317</u>	<u>36 376 608</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
		2 800	2 800

Summa anläggningstillgångar		<u>35 392 118</u>	<u>36 379 409</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	52 283	34 422
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 314 272	4 986 061
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	489 246	389 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>228 884</u>	<u>217 897</u>
		5 084 685	5 628 013

Summa omsättningstillgångar		<u>5 084 685</u>	<u>5 628 013</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**40 476 803 42 007 421**

OK

**HSB Brf Kören i Borlänge**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	352 800	352 800
Upplåtelseavgifter	42 200	42 200
Underhållsfond	4 095 036	4 122 468
	4 490 036	4 517 468
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 410 437	8 386 290
Årets resultat	1 065 863	996 715
	10 476 299	9 383 005
Summa eget kapital	14 966 335	13 900 473
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 17 110 000	24 448 838
	17 110 000	24 448 838
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 7 338 838	554 648
Leverantörsskulder	120 686	1 463 245
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 564	38 829
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 940 380	1 601 389
	8 400 468	3 658 111
Summa skulder	25 510 468	28 106 949
Summa eget kapital och skulder	40 476 803	42 007 421

**HSB Brf Kören i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 065 863	996 715
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 076 355	740 463
Utrangering	0	617 985
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 142 218	2 355 163
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-128 462	1 218
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 041 833	1 124 577
Kassaflöde från löpande verksamhet	-28 077	3 480 958
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-89 064	-10 926 684
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-89 064	-10 926 684
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-554 648	8 816 590
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-554 648	8 816 590
Årets kassaflöde	-671 789	1 370 864
Likvida medel vid årets början	4 986 061	3 615 197
Likvida medel vid årets slut	4 314 272	4 986 061

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

**HSB Brf Kören 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 1,6 %

Markanläggningar 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 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 4 321 456 kr.

Övrigt

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

**HSB Brf Kören i Borlänge**

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	6 099 900	6 035 599
	Hyrer	427 100	341 095
	Övriga avgifter	1 750	7 850
	Övriga intäkter	101 409	92 876
	Bruttoomsättning	6 630 159	6 477 420
	Hysesrabatter och övriga avdrag	-638	0
	Hysesbortfall	-29 280	-27 675
		6 600 241	6 449 745
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	18 754
		0	18 754
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	705 793	751 070
	Reparationer	213 020	202 686
	El	196 773	178 069
	Uppvärmning	962 764	852 540
	Vatten	350 202	325 476
	Sophämtning	317 746	333 595
	Övriga avgifter	425 390	267 787
	Förvaltningskostnader	366 659	448 600
	Fastighetsavgift	166 250	166 250
	Övriga driftskostnader	121 084	97 653
		3 825 679	3 623 725
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll gemensamma utrymmen	0	22 750
	Underhåll installationer	49 132	35 250
	Underhåll enligt plan	140 300	-4 100
		189 432	53 900
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	74 550	69 530
	Övriga arvoden	48 575	66 900
	Revisorsarvode	5 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	613	1 384
	Sociala kostnader	25 799	26 919
		154 537	169 732
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	1 043 806	707 914
	Restvärdesavskrivning	0	617 985
	Markanläggningar	32 549	32 549
		1 076 355	1 358 448
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	0	50
		0	50
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	287 835	264 618
	Övriga finansiella kostnader	540	1 411
		288 375	266 029

OK



HSB Brf Kören i Borlänge

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	45 176 454	32 304 508
Årets nyanskaffning	0	10 926 684
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	3 120 167
Årets utrangering	0	-1 174 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 176 454	45 176 454
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 599 525	-9 448 531
Årets restvärdesavskrivning	0	556 920
Årets avskrivningar	-1 043 806	-707 914
Utgående avskrivningar	-10 643 331	-9 599 525
Bokfört värde	34 533 123	35 576 929
Taxeringsvärde för Kören 1 i Borlänge. Värdeår 1972.		
Byggnad - bostäder hyreshus	41 000 000	41 000 000
Byggnad - lokaler	563 000	563 000
	41 563 000	41 563 000
Mark - bostäder hyreshus	11 000 000	11 000 000
Mark - lokaler	462 000	462 000
	11 462 000	11 462 000
Taxeringsvärde totalt	53 025 000	53 025 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	548 000	548 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	548 000	548 000
Bokfört värde	548 000	548 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	650 978	650 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	650 978	650 978
Ingående ackumulerade avskrivningar	-399 299	-366 750
Årets avskrivningar	-32 549	-32 549
Utgående avskrivningar	-431 848	-399 299
Bokfört värde	219 130	251 679
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	89 064	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 064	0
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	2 800	2 800
	2 800	2 800

OK



HSB Brf Kören i Borlänge

Noter

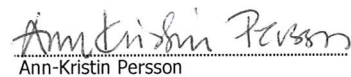
2021-12-31

2020-12-31

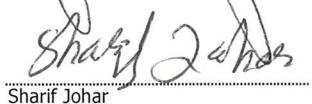
Borlänge, 2022-05-05


Mikael Peleback


Björn Bergkvist

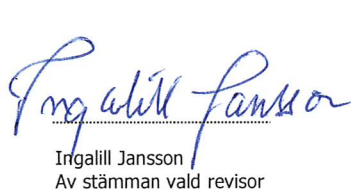

Ann-Kristin Persson


Fredrik Laitila


Sharif Johar


Lena Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-09


Ingalill Jansson
Av stämman vald revisor


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kören i Borlänge, org.nr. 782600-3332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kören i Borlänge för räkenskapsåret 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 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, 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.
- 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.

OK

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 Kören i Borlänge för räkenskapsåret 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 9 / 5 2022



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

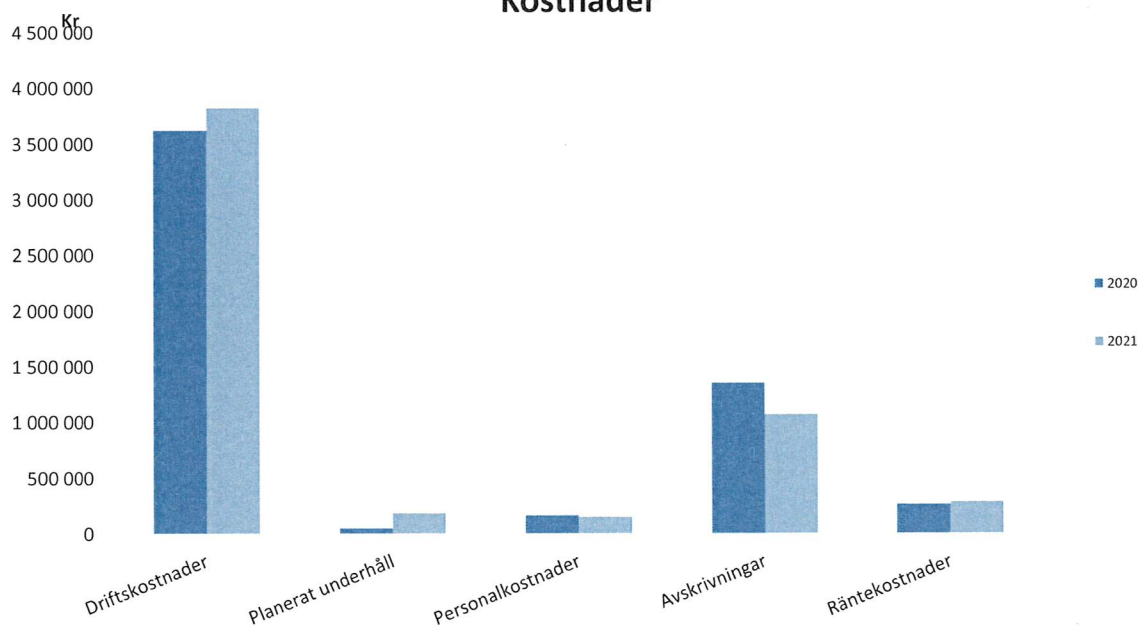


Ingvald Jansson
Av föreningen vald revisor

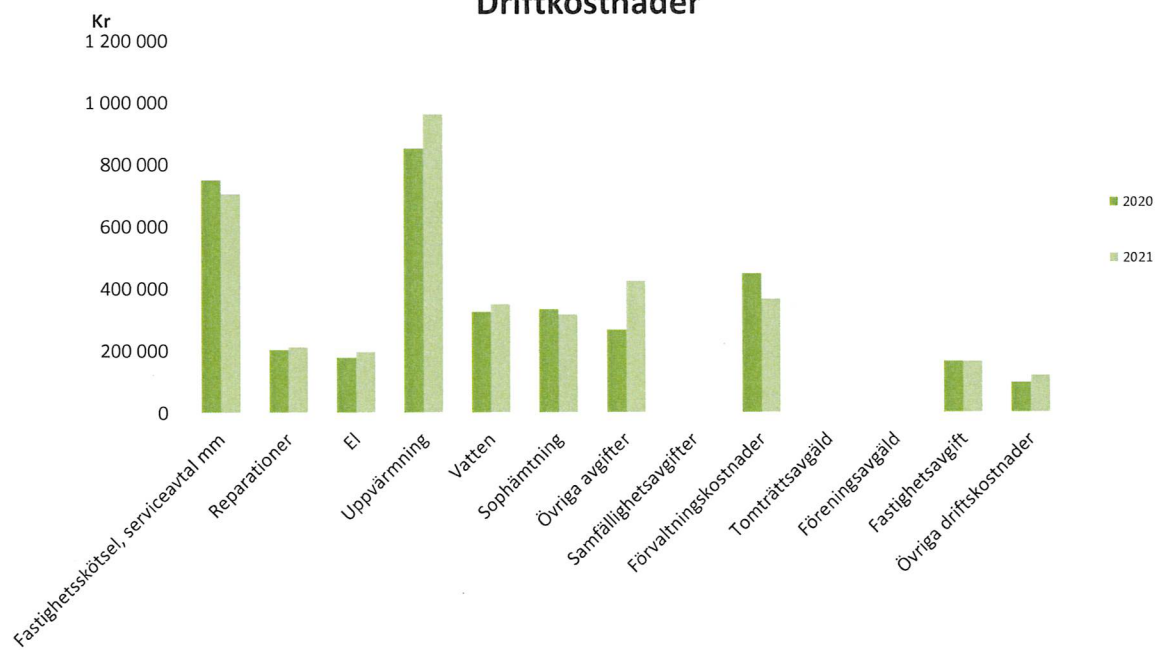


HSB Brf Kören i Borlänge

Kostnader



Driftskostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Kören i Borlänge



251
KR/KVM
SPARANDE



2628
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



162
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



656
KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL Sparande 251 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 2628 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 162 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 656 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/ytte 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.