

HSB Bostadsrättsförening Vägaren i Borlänge



Org.nr. 782600-3225

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01—2021-12-31 *HL*

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 Vägaren 8. På fastigheten har under 1970 uppförts 7 hus med adress Snöågatan 2-14 och innehåller 114 lägenheter med bostadsrätter, 1 lokal med hyresrätt samt 103 bilplatser varav 4 avser ladd platser till elbil.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
2 rum och kök	60	3 780
3 rum och kök	54	4 104
Bostäder	114	7 884
Lokaler	1	32

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

Fastighetsskötseln har besörjts av Komfast.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen hösten 2021.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är upprättad 2015 och uppdaterad 2018.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2013 med 2,5 %.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2022 och beslutat om oförändrade avgifter under 2022.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 597 kr/m². I avgiften ingår vatten, uppvärmning och kabel-TV.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 126 (126). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

Under året har 11 (17) lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2021 genom poströstning. I stämman deltog 31 (9) röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:		Till stämman
Ingrid Dahlström	ordförande	2022
Erika Endresen	vice ordförande	2023
Ronny Hjorth	sekreterare	2022
Malin Myrberg	studieorganisatör	2023
Ulla Karlsson	ledamot	2022

Peter Lysen	utsedd av HSB MälarDalarna tom 21-12-31
Camilla Nilsson	utsedd av HSB MälarDalarna from 22-01-01

Styrelsen har under året hållit 12 (11) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ingrid Dahlström, Ronny Hjorth, Erika Endresen och Ulla Karlsson, två i förening.



Revisorer

Revisorer har varit Ingalill Jansson, vald av föreningen samt av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Vicevärd

Vicevärd har varit Ronny Hjorth.

Studie- och fritidsansvarig

Malin Myrberg har varit studieansvarig.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Ronny Hjorth med Ingrid Dahlström som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett lån om 1,9 Mkr har amorterats av under året.

Historik, underhåll

År	Åtgärd i stora drag
1994	Sophusen byggdes. Trappor och tvättstugor renoverades.
1995	Nya balkonger
1997	Nya frånluftsfläktar
1998	Ombyggnad av källarlokal till samlingslokal
2001	Badrumsrenovering med nya badrumsstammar, nya entrédörrar
2003	PCB inventering. Brandvarnare i alla lght. Ny asfalt. Ny lekpark.
2004	Byte av pumpar, tvättmaskiner, signalförstärkare och motorvärmare. Ny asfalt.
2006	Nytt låssystem, ny ute belysning
2009	Nya spisfläktar, stamventiler, radiatorventiler, termostater, fuktstyra don, expansionskärl, injustering av hela värme- och ventilationssystemet. Nya EC frånluftsfläktar. Nya motorvärmare. Nya tvättmaskiner.
2010	Nya källarförråd. Perlatorer i lght. Brandvarnare och släckare i trapporna.
2011	Nya källardörrar. Tätning av externa fönster. I källarna: brytskydd, närvarostyrd belysning, isolering av rör, nya vattenmätare, avstängningsventiler. Nya armaturer på parkeringen och asfalt. Nyplanteringar. Fågelskydd vindar.
2012	Ny undercentral med webbaserat styrövervakningssystem och 30 temperaturgivare i lght. Nyplanteringar.
2013	Målning av samtliga husgrunder och dagvattenrör. Nedgrävning av ny dagvattenledning med nya brunnar hus 4, 8 och 12.
2014	Diverse asfaltering och fastighetsboxar
2015	Byte av samtliga fönster på området, lght, källare, tvättstugor och trappor. Byte av samtliga balkongdörrar.
2016	OVK, Ny lekpark och 30st nya temperaturgivare.
2017	Nytt passersystem, vattenlarm i samtliga lght, renovering av samlingslokal. Nya utemöbler., injustering av badrumsflöden. Diverse målningsarbeten bl.a. källaren hus 8.
2018	Installation av partikelfilter i undercentral. Byte av stolparmaturer och utebelysning till LED. Nytt staket i lekparken Målning av källargångar och källartak. Ny grovtvättmaskin.
2019	11st motorvärmarplatser, varav två med ladd stolpe för elbil. Bytt ut samtliga armaturer i trapphusen till närvarostyrda LED.
2020	Målning sophus och förråd. Byte armaturer på parkeringen, samt målning p-rutor. Hamling av träd. Köpt 3 nya Wascatormaskiner. Bytt alla elslutbleck och låskistor. Ny VVC pump. Byte VVC ledning i hus 4. <i>GM</i>

Årets underhåll 2021

Brandvarnare i samtliga tvättstugor och källare med trappsiren. Två laddstolpar med fyra uttag för hybrid/elbils laddning. Spolning värmeväxlare. Bytt 75 m staket.

Planerat underhåll 2022

Inga större åtgärder planerade, dock kommer kostnaden förr att byta ut kulvertarna mellan husen undersökas

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	4 829	4 838	4 794	4 804	4 797
Resultat efter finansiella poster tkr	1 217	1 043	936	862	1 178
Avgiftsnivå kr/kvm	597	597	597	597	597
Yttre fond kr/kvm	407	373	348	315	328
Lån kr/kvm	240	540	852	911	970
Soliditet %	83%	73%	65%	62%	60%
Likviditet i %	140%	253%	324%	303%	260%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,94%	1,38%	1,78%	1,79%	1,86%

Förändringar i eget kapital

	Uppl avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 600	381 000	2 954 008	11 894 793	1 042 611
Omföring av årets resultat enl årsstämma				1 042 611	-1 042 611
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-234 853	234 853	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			500 000	-500 000	
Årets resultat					1 216 938
Belopp vid årets slut	51 600	381 000	3 219 156	12 672 257	1 216 938

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	12 937 404
Disponerat ur UH-fonden	234 853
Avsatt till UH-fonden	- 500 000
Årets resultat	<u>1 216 938</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	13 889 195

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	13 889 195
-------------------------	------------

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 951 791 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Vägaren i Borlänge**

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 828 943	4 838 043
Summa rörelseintäkter		4 828 943	4 838 043
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 600 385	-2 689 589
Planerat underhåll	Not 4	-234 853	-297 286
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-332 652	-354 007
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-396 357	-390 045
Summa rörelsekostnader		-3 564 247	-3 730 927
Rörelseresultat		1 264 697	1 107 116
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	12 133	11 600
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-59 892	-76 105
Summa finansiella poster		-47 759	-64 505
Årets resultat		1 216 938	1 042 611
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-500 000	-500 000
Disposition underhållsfond		234 853	297 286
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-265 147	-202 714
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		951 791	839 897

PH

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

Byggnader	Not 9	14 326 165	14 627 701
Mark	Not 10	549 811	549 811
Markanläggningar	Not 11	1 069 577	888 283
Inventarier	Not 12	597 373	657 721
		<u>16 542 926</u>	<u>16 723 516</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 16 543 426 16 724 016

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 306 979	5 530 873
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	14 149	14 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		180 951	94 800
		<u>1 502 079</u>	<u>5 639 821</u>

Kortfristiga placeringar Not 15 3 000 000 0

Summa omsättningstillgångar 4 502 079 5 639 821

Summa tillgångar**21 045 505 22 363 837**

AM

**HSB Brf Vägaren i Borlänge****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

381 000

381 000

Upplåtelseavgifter

51 600

51 600

Underhållsfond

3 219 156

2 954 008

3 651 756

3 386 608

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

12 672 257

11 894 793

Årets resultat

1 216 938

1 042 611

13 889 195

12 937 404

Summa eget kapital

17 540 950

16 324 012

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

1 603 357

1 896 721

1 603 357

1 896 721

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

293 364

2 377 640

Leverantörsskulder

234 199

408 881

Aktuell skatteskuld

15 327

17 462

Fond för inre underhåll

686 184

654 677

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

69 760

84 958

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

602 364

599 485

1 901 198

4 143 103

Summa skulder

3 504 555

6 039 824

Summa eget kapital och skulder**21 045 505****22 363 837**

24

**HSB Brf Vägaren i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 216 938	1 042 611
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	396 357	390 045
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 613 295	1 432 656
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-86 152	48 353
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-157 629	245 440
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 369 514	1 726 449
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-215 767	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-215 767	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 377 640	-2 467 052
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 377 640	-2 467 052
Årets kassaflöde	-1 223 893	-740 603
Likvida medel vid årets början	5 530 873	6 271 476
Likvida medel vid årets slut	4 306 979	5 530 874

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

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

Byggnader 1,5 %

Markanläggningar 2-10 %

Inventarier 5,3-10 %

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 4.090.055 kr

Övrigt

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

PH

**HSB Brf Vägaren i Borlänge**

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 704 132	4 704 132
	Hyrer	209 742	185 615
	Övriga avgifter	1 800	0
	Övriga intäkter	28 246	43 712
	Bruttoomsättning	4 943 920	4 933 459
	 Hyresbortfall	 -35 982	 -16 420
	Avsatt till inre fond	-78 995	-78 995
		4 828 943	4 838 043
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	708 168	1 010 875
	Reparationer	13 714	25 053
	El	99 370	99 377
	Uppvärmning	723 480	603 107
	Vatten	280 479	250 598
	Sophämtning	163 001	159 298
	Övriga avgifter	147 768	133 837
	Förvaltningskostnader	241 233	233 914
	Fastighetsavgift	168 546	121 704
	Övriga driftskostnader	54 627	51 826
		2 600 385	2 689 589
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll gemensamma utrymmen	0	51 849
	Underhåll enligt plan	234 853	245 437
		234 853	297 286
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	59 281	70 995
	Vicevärdsarvode	132 000	124 250
	Övriga arvoden	40 600	0
	Revisorsarvode	5 000	5 000
	Löner och andra ersättningar	21 249	76 000
	Sociala kostnader	74 523	77 763
		332 652	354 007
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	336 009	329 705
	Inventarier	60 348	60 340
		396 357	390 045
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	12 133	11 600
		12 133	11 600
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	59 800	76 105
	Övriga finansiella kostnader	92	0
		59 892	76 105

QM

**HSB Brf Vägaren i Borlänge**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	21 506 709	21 506 709
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 506 709	21 506 709
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 879 008	-6 577 456
Årets restvärdesavskrivning	0	0
Årets avskrivningar	-301 536	-301 552
Utgående avskrivningar	-7 180 544	-6 879 008
Bokfört värde	14 326 165	14 627 701
Taxeringsvärde för Brf Vägaren i Borlänge, Vägaren 8. Värdeår 1970.		
Byggnad - bostäder hyreshus	51 000 000	51 000 000
Byggnad - lokaler	89 000	89 000
	51 089 000	51 089 000
Mark - bostäder hyreshus	15 800 000	15 800 000
Mark - lokaler	133 000	133 000
	15 933 000	15 933 000
Taxeringsvärde totalt	67 022 000	67 022 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	549 811	549 811
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	549 811	549 811
Bokfört värde	549 811	549 811
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 097 412	1 097 412
Årets investeringar	215 767	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 313 179	1 097 412
Ingående ackumulerade avskrivningar	-209 129	-180 976
Årets avskrivningar	-34 474	-28 153
Utgående avskrivningar	-243 603	-209 129
Bokfört värde	1 069 577	888 283
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	885 219	885 219
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	885 219	885 219
Ingående avskrivningar	-227 498	-167 158
Årets avskrivningar	-60 348	-60 340
Utgående avskrivningar	-287 846	-227 498
Bokfört värde	597 373	657 721
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

PM



HSB Brf Vägaren i Borlänge

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	14 149	14 148			
		14 149	14 148			
Not 15	Kortfristiga placeringar					
	HSB Mälardalarna, specialinlåning.	3 000 000	0			
Not 16	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	51 600	381 000	2 954 008	11 894 793	1 042 611
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				1 042 611	-1 042 611
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-234 853	234 853	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			500 000	-500 000	
	Årets resultat					1 216 938
	Belopp vid årets slut	51 600	381 000	3 219 156	12 672 257	1 216 938
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
	Stadshypotek AB	23960	1,14%	2025-01-30	1 145 201	133 364
	Stadshypotek AB	772516	2,62%	2023-12-01	751 520	160 000
					1 896 721	293 364
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 603 357	
	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					429 901
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				15 925 000	15 925 000
	Summa ställda säkerheter				15 925 000	15 925 000
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				293 364	467 052
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	1 910 588
					293 364	2 377 640
Not 19	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				24 929	33 135
	Källskatt				39 200	46 784
	Övriga kortfristiga skulder				5 631	5 039
					69 760	84 958
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				421 278	416 204
	Upplupna räntekostnader				2 176	7 362
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				178 910	175 919
					602 364	599 485

GH



HSB Brf Vägaren i Borlänge

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Borlänge, 2022-03-03

Ronny Hjorth

Erika Endresen

Ulla Karlsson

Ingrid Dahlström

Malin Myrberg

CAMILLA SELÉN

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-16

Ingalill Jansson
Av stämman vald revisor

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vägaren i Borlänge, org.nr. 782600-3225

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vägaren 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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.

PH

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 Vägaren 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 fortlopande 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:

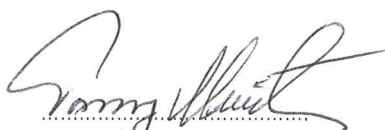
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 16/3 2022



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

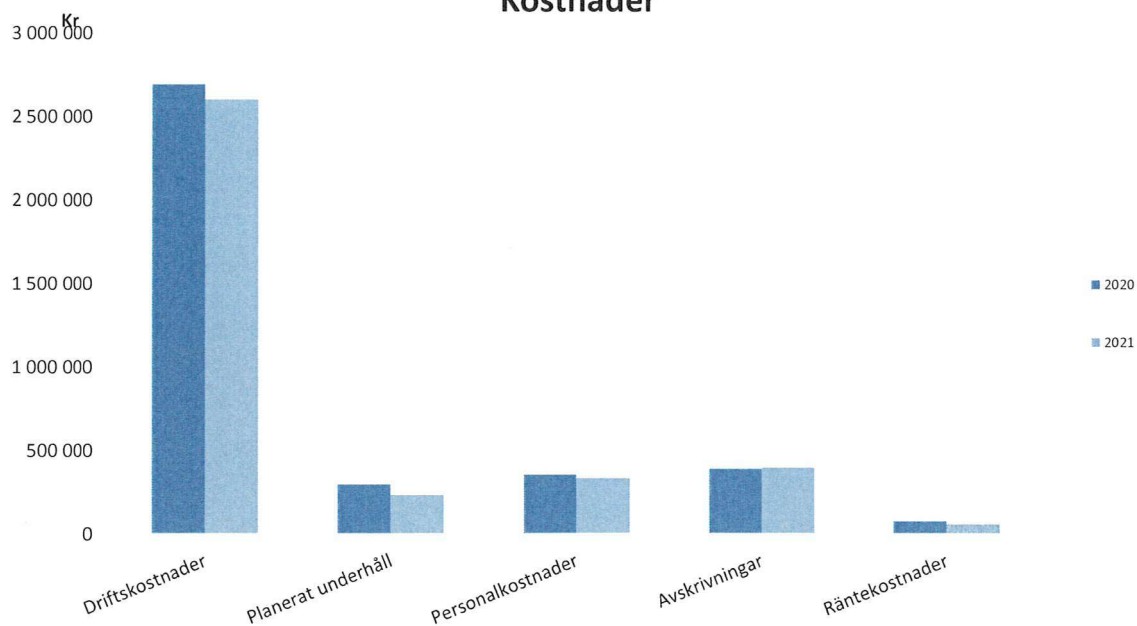


Ingalill Jansson
Av föreningen vald revisor

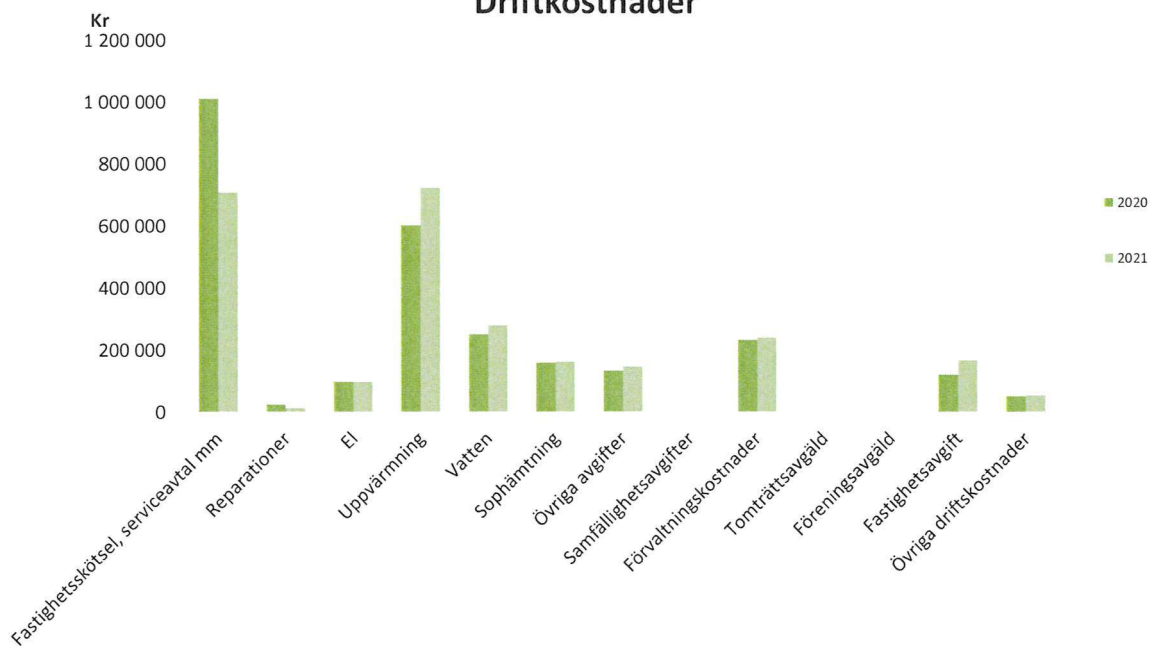


HSB Brf Vägaren i Borlänge

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Vägaren i Borlänge



233
KR/KVM
SPARANDE



240
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



0%
RÄNTEKÄNSLIGHET



139
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD

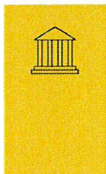


Nej
TOMTRÄTT



597
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

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

	NYCKELTAL Sparande 233 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 240 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 0%	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 139 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 597 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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