



HSB Bostadsrättsförening Esplanaden i Falun



Org.nr. 783200-0611

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01-2022-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Falun vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen registrerades 1934-03-22 med byggnadsår 1934–36 och äger fastigheterna Kompaniet 1,2 och 3 i Falu kommun med adresserna Esplanaden 1, 2 och 3. Föreningen innehåller 41 lägenheter med bostadsrätt, 2 st lokaler med hyresrätt, 1 föreningslokal samt 32 biluppställningsplatser.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
1 rum och kokvrå	3	121,5
2 rum och kök	36	1 839,5
3 rum och kök	2	153,0
Bostäder	41	2 114,0
Lokaler hyresrätt	2	143,5

Försäkringar

Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Bostadsrättsförsäkring är tecknad kollektivt för alla medlemmar genom Dalarnas Försäkringsbolag och ingår i avgiften.

Fastighets- och trädgårdsskötseln och Ekonomisk förvaltning

Redovisning och administration:	HSB MälarDalarna
Fastighetsskötsel	HSB MälarDalarna
Trädgårdsskötsel	HSB MälarDalarna
Städning	HSB MälarDalarna

Underhållsplan

Föreningen har en reviderad och aktuell underhållsplan som är upprättad 2022-08-10.

Avgifter och hyror 2023

Årsavgifterna höjdes senast 2021 med 2%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat att höja årsavgifterna med 2% from 2023-01-01. Årsavgifterna uppgår därefter till genomsnitt 895 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten, bostadsrättsförsäkring och TELE 2 TV. Avgifterna för p-platser inkl. el höjs till 225 kronor per månad. För parkeringsplats med använd laddbox debiteras 325 kr/månad, el debiteras med 2,50 per kWh. Elpriset för 2023 kommer att ligga på 56 öre kWh inkl. moms. Den fasta avgiften och avläsningen av förbrukad el ingår i avgiften

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 54 st. 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. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen. Under året har 8 st lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29. I stämman deltog 11 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

	Vald t.o.m. årsstämman
Jan Berg - Ordförande/Säkerhets- Brand- Drift- o Energiansvarig	2023
Mattias Jonth - Vice ordförande/Webb o nyckelansvarig	2024
Malin Mattisson - Sekreterare – Ekonomi	2024
Martin Fyhr – Ledamot Bygg	2023
Jan Berg – HSB Ledamot utsedd av HSB Mälardalarna	2023

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan Berg, Malin Mattisson och Mattias Jonth, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Anna Strange vald av föreningen samt av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Agneta Res Odergard som valberedningens ordförande.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Malin Mattisson.

Utförda investeringar och underhåll 2022

Energicentral - Drifanläggning

- Uppdatering av system TM NoXygen® C650 undertrycksavgasare för att minska energiförluster, korrosion och ljudproblem som förorsakas framför allt av för hög gashalt i systemvätskan.
- Uppdatering av webbplattform drift och styrsystem ABELKO.
- Ny arbetsdator och bildskärm för RCO system och administration.
- Megacons plattform för avläsning och debitering av medlemmars elförbrukning.
- Uppdatering av Megacon/Pigab webbaserade system för avläsning av förbrukning.
- Injustering hela värmesystemet Esplanaden 1,2 och 3, stamventiler och samtliga radiatorventiler i lägenheter.

Ventilation fastigheter och lägenheter

- Rengöring av ventilationssystem i samtliga lägenheter och övriga utrymmen.

Miljöstation

- Uppdatering och byte av luckorna på befintliga kärl.

Nyckelsystem

- Kontroll och smörjning av cylindrar i lägenhetsdörrar och allmänna utrymmen.
- Kontroll och underhåll av yttre låssystem.
- Installation av DS Dörrstängare TS83 komplett standardpaket CLN.

Fordonsladdning på Parkeringsplatser

- Installation av 4 st Easee 22 kW intelligenta dubbla boxar. Laddboxen har RFID-läsare, touchscreen och APP för start-stopp, schemaläggning, låsfunktion för ladd kabel och ställbar effekt. Finansiering genom ansökan om bidrag i ”Klimatklivet” gav 50% kostnaden.

Underhåll av utgående brunnar

- Spolning av samtliga brunnar på gården.

Utemiljö och trädgård

- Beskrining av samtliga träd.
- Komplettering av träd, buskar och blommor vid hus 1, 3 och 5.

Tvättstugorna

- Rengöring av filter och allmän översyn av all tvätt utrustning vid fyra tillfällen.
- Byte av avloppsventil WA.

Säkerhet/funktion/besiktning

- Kontroll/påfyllning av brandsläckare. Kontroll av brandvarnare i allmänna utrymmen.
- Kontroll/komplettering av utrymningsmarkeringar.

Planerade investeringar och underhåll för verksamhetsåret 2023

Energicentral - Drifanläggning

- Uppdatering av system TM NoXygen® C650 undertrycksavgasare för att minska energiförluster, korrosion och ljudproblem som förorsakas framför allt av för hög gashalt i systemvätskan.
- Uppdatering av webbplattform drift och styr- o reglersystem ABELKO.
- Digitala M-bus/elmätare för lägenheter. Megacons plattform installerad för avläsning.
- Uppdatering av Megacon/Pigab webbaserade system för avläsning av förbrukning.

Ventilation fastigheter och lägenheter

- Rengöring av ventilationssystem i samtliga lägenheter och övriga utrymmen.

Vattensäkerhet i kök i lägenheter

- Installation av digitalt vattenlarm i kök samtliga lägenheter.
- Spolning och rengöring av samtliga köks avlopp i lägenheter med hetvatten.

Utemiljö och trädgård

- Beskrining av träd. Komplettering av träd, buskar och blommor.
- Plantering av träd på gården.
- Underhåll och målning av bullerplank på utsidan.

Underhåll av utgående stammar och brunnar

- Spolning av brunnar på gårdarna hus 17 o 19.
- Fettavspolning med högtryck 80 grader i utgående avloppsstammar mot kommunala avlopps nätet.

Tvättstugorna

- Rengöring av filter och allmän översyn av all tvätt utrustning vid fyra tillfällen.
- Service av all tvättutrustning vid ett tillfälle enligt serviceavtal.

El - Belysning

- Ny miljöbelysning led i entréplanen Esplanaden 1,3 och 5.
- Ny miljöbelysning led i källarplan Esplanaden 1,3 och 5.
- Ny miljöbelysning i tvättstugan i Esplanaden 3.
- Installation av Digitala M-bus/elmätare för lägenheter och fastigheter.

Nyckelsystem - Yttre skalskydd

- Byte och uppdatering av låssystem till EVVA EPS Flex i allmänna utrymmen och lägenheter.
- Kontroll och underhåll av yttre och inre skalskydd.

Systematiskt brandskyddsarbete - Säkerhet/funktion/besiktning brand

- Kontroll av brandvarnare i allmänna utrymmen.
- Kontroll av brandvarnare i samtliga lägenheter.
- Installation av nya brandvarnare i lägenheter.
- Kontroll utrymningsplaner för samtliga fastigheter och uppsamlingspunkt.
- Kontroll/påfyllning av brandsläckare.
- Kontroll/komplettering av utrymningsmarkeringar.

Flerårsöversikt

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning, tkr	2 144	2 090	2 049	2 053	2 043
Resultat efter finansiella poster, tkr	7	-90	-392	143	243
Avgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	877	877	860	860	835
Yttre fond kr/kvm (inkl. lokalyta)	646	641	694	709	686
Lån kr/kvm (inkl. lokalyta)	6 391	6 468	6 528	6 292	2 510
Soliditet i %	9	9	9	10	23
Likviditet i %	283	264	245	187	255
Genomsnittlig skuldränta i %	1,39	1,36	1,41	1,11	1,59

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	62 720	1 447 474	21 341	-89 585
Omföring av årets resultat enl. årsstämma			-89 585	89 585
Disp. fond för yttre uh enl. styrelsebeslut		-39 200	39 200	
Avsättning fond för yttre uh enl. underhållsplan		50 000	-50 000	
Årets resultat				7 332
Belopp vid årets slut	62 720	1 458 274	-79 044	7 332

Resultatdisposition

Ansamlad förlust	-	68 244
Disponerat ur UH-fonden		39 200
Avsatt till UH-fonden	-	50 000
Årets resultat		<u>7 332</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	-	71 712

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	-	71 712
-------------------------	---	--------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 458 274 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -3 468 kr, se resultaträkningen.

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 143 730	2 089 832
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 705	0
Summa rörelseintäkter		2 152 435	2 089 832
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 298 696	-1 201 605
Planerat underhåll	Not 5	-39 200	-170 343
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-154 751	-170 332
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-454 114	-437 877
Summa rörelsekostnader		-1 946 762	-1 980 157
Rörelseresultat		205 673	109 675
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 457	1 474
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-201 798	-200 734
Summa finansiella poster		-198 341	-199 260
Årets resultat		7 332	-89 585
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-50 000	-50 000
Disposition underhållsfond		39 200	170 343
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-10 800	120 343
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-3 468	30 758

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	14 181 986	14 615 429
Mark	Not 11	59 966	59 966
Markanläggningar	Not 12	197 147	0
Inventarier	Not 13	8 800	13 200
		<u>14 447 899</u>	<u>14 688 595</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 448 399</u>	<u>14 689 095</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	905	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		570 350	966 230
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	170 317	43 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 943	41 340
		<u>786 515</u>	<u>1 050 599</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	1 150 000	850 000
Kassa och bank	Not 18	1 000	1 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 937 515</u>	<u>1 901 599</u>
Summa tillgångar		<u>16 385 913</u>	<u>16 590 694</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 19	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	62 720	62 720
Underhållsfond	1 458 274	1 447 474
	<u>1 520 994</u>	<u>1 510 194</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-79 044	21 341
Årets resultat	7 332	-89 585
	<u>-71 712</u>	<u>-68 244</u>
Summa eget kapital	<u>1 449 282</u>	<u>1 441 950</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20	12 754 000
		<u>12 869 400</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 21	1 673 434
Leverantörsskulder	92 944	148 891
Fond för inre underhåll	63 710	75 101
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	38 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	313 770
		<u>2 182 632</u>
Summa skulder	<u>14 936 632</u>	<u>15 148 745</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>16 385 913</u>	<u>16 590 694</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	7 332	-89 585
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	454 114	437 877
Kassaflöde från löpande verksamhet	461 446	348 292
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-131 796	-42 149
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-37 713	52 557
Kassaflöde från löpande verksamhet	291 938	358 700
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-213 418	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-213 418	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-174 400	-134 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-174 400	-134 800
Årets kassaflöde	-95 880	223 900
Likvida medel vid årets början	1 817 230	1 593 330
Likvida medel vid årets slut	1 721 350	1 817 230

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader	2,1%
Markanläggningar	7,6%
Inventarier	10,0%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 855 020	1 855 020
Hyror	184 987	186 636
Övriga avgifter: el och laddstolpe	61 751	44 679
Övriga intäkter	41 988	21 294
Bruttoomsättning	2 143 746	2 107 629
Hyresrabatter och övriga avdrag	-16	0
Hyresbortfall	0	-5 497
Avgiftsfri månad	0	-12 300
	2 143 730	2 089 832
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	8 705	0
	8 705	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	305 717	296 967
Reparationer	90 107	65 554
El	92 468	103 198
Uppvärmning	260 322	258 273
Vatten	171 613	144 650
Sophämtning	72 598	82 410
Övriga avgifter	57 787	55 534
Förvaltningskostnader	134 335	126 379
Fastighetsavgift	50 119	23 838
Övriga driftskostnader	63 630	44 801
	1 298 696	1 201 605
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll installationer	39 200	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	55 250
Underhåll övrigt	0	115 093
	39 200	170 343
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	109 525	110 625
Övriga arvoden	19 050	34 500
Revisorsarvode	3 500	-4 100
Sociala kostnader	22 676	29 307
	154 751	170 332
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	433 443	433 477
Markanläggningar	16 271	0
Inventarier	4 400	4 400
	454 114	437 877
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	3 427	1 474
Ränteintäkter skattekonto	28	0
Övriga finansiella intäkter	2	0
	3 457	1 474
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	201 258	200 194
Övriga finansiella kostnader	540	540
	201 798	200 734

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 423 993	20 423 993
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 423 993	20 423 993
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 808 564	-5 375 087
Årets avskrivningar	-433 443	-433 477
Utgående avskrivningar	-6 242 007	-5 808 564
Bokfört värde	14 181 986	14 615 429
Taxeringsvärde för Kompaniet 1-3 i Falun. Värdeår 1954-1956.		
Byggnad - bostäder hyreshus	17 400 000	13 346 000
Byggnad - lokaler	396 000	418 000
	17 796 000	13 764 000
Mark - bostäder hyreshus	7 162 000	4 860 000
Mark - lokaler	188 000	104 000
	7 350 000	4 964 000
Taxeringsvärde totalt	25 146 000	18 728 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	59 966	59 966
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 966	59 966
Bokfört värde	59 966	59 966
Not 12 Markanläggningar		
Årets investering, laddboxar	67 605	0
Årets investering, miljöskåp	145 813	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 418	0
Årets avskrivningar	-16 271	0
Utgående avskrivningar	-16 271	0
Bokfört värde	197 147	0
Årets investering, miljöskåp, skrivs av from 1/1-2022. Årets investering, laddboxar, skrivs av from 1/10-2022.		
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	44 000	44 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 000	44 000
Ingående avskrivningar	-30 800	-26 400
Årets avskrivningar	-4 400	-4 400
Utgående avskrivningar	-35 200	-30 800
Bokfört värde	8 800	13 200
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	905	0			
	905	0			
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	13 230	21 511			
Skattekonto	21 543	21 518			
Övriga fordringar	135 544	0			
	170 317	43 029			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	1 150 000	850 000			
	1 150 000	850 000			
Not 18 Kassa och bank					
Handkassa	1 000	1 000			
	1 000	1 000			
Not 19 Eget kapital					
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	62 720	1 447 474	21 341	-89 585
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-89 585	89 585
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-39 200	39 200	
Avsättning Fond för yttre uh enl underhållsplan			50 000	-50 000	
Årets resultat					7 332
Belopp vid årets slut	0	62 720	1 458 274	-79 044	7 332
Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2951804778	1,57%	2029-06-20	4 000 000	0
Swedbank	2952113435	1,28%	2024-11-25	4 365 000	45 000
Swedbank	2953468168	1,18%	2026-03-25	4 504 400	70 400
Swedbank	2955102294	3,37%	2023-08-28	1 558 034	59 000
				14 427 434	174 400
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 754 000	
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					13 555 434
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				14 989 550	14 989 550
Summa ställda säkerheter				14 989 550	14 989 550
Not 21 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				174 400	174 400
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 499 034	1 558 034
				1 673 434	1 732 434
Not 22 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				15 142	10 195
Källskatt				23 632	9 734
Mervärdesskatt				0	1 250
				38 774	21 179

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	173 250	156 060
Upplupna räntekostnader	24 560	20 378
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 960	125 302
	313 770	301 740

Falun, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Jan Berg

.....
Malin Mattisson

.....
Mattias Jonth

.....
Martin Fyhr

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Anna Strange
Av stämman vald revisor

.....
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Esplanaden i Falun, org.nr. 783200-0611

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Esplanaden i Falun för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Esplanaden i Falun för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Strange
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

JAN BERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 09:37:03



MATTIAS JONTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 18:37:16



MALIN MATTISSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 08:21:40



MARTIN FYHR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 06:58:32



ANNA STRANGE BLOMKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 10:20:20



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 09:29:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

ANNA STRANGE BLOMKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-28 kl. 10:22:33

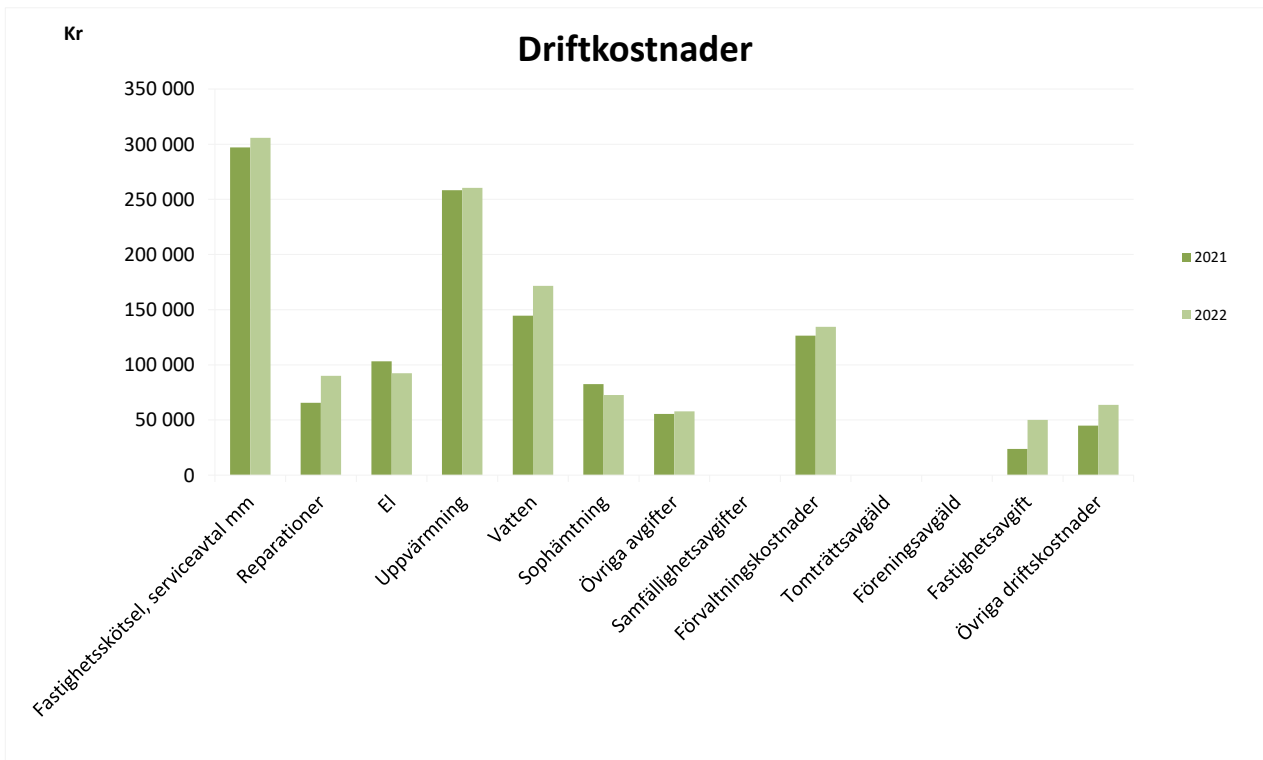
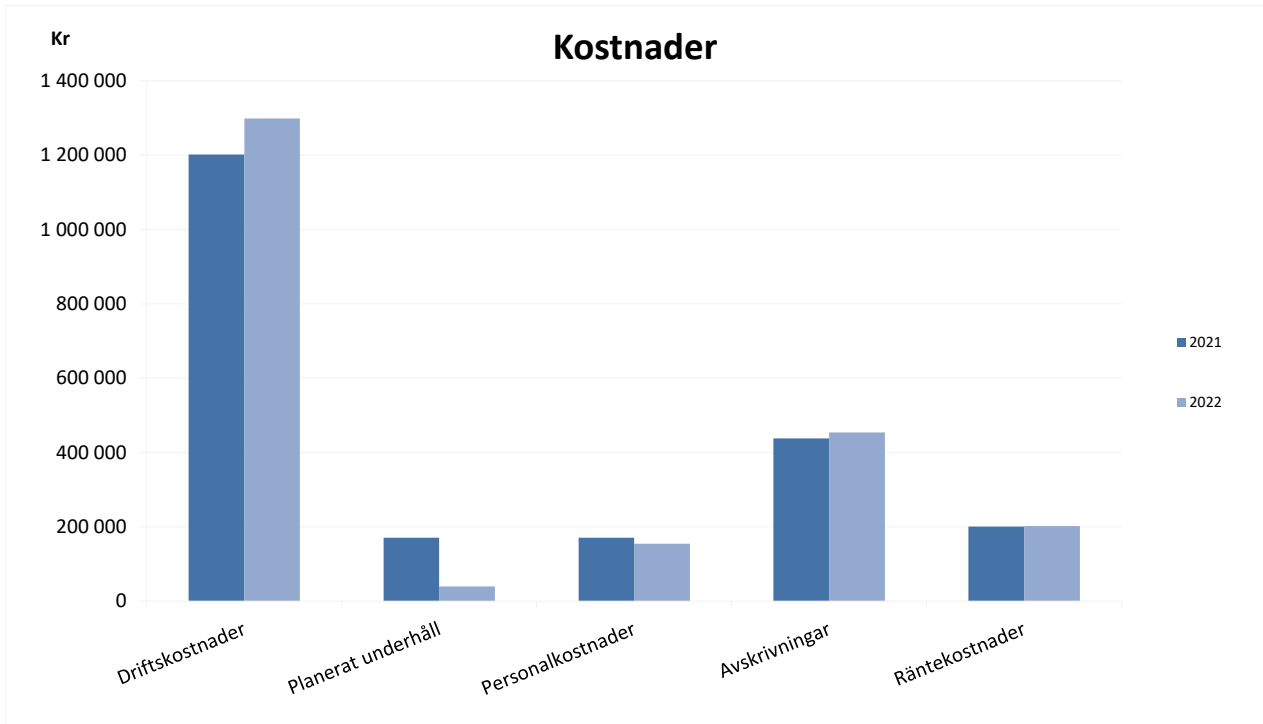


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 09:31:22







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Esplanaden i Falun



222

KR/KVM

SPARANDE



6 391

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



8%

RÄNTEKÄNSLIGHET



232

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



877

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 222 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 6 391 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 8%	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 232 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 877 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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