



HSB Bostadsrättsförening Birgit i Borlänge



Org.nr. 716412-9483

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 Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Olof 2. På fastigheten har under åren 1980-1981 uppförts 19 hus med adress Olles väg 2-16 samt Skötmors väg 1-21 och innehåller 127 lägenheter med bostadsrätter samt 98 bilplatser och 65 garage.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
2 rum och kök	17	1 139,0
3 rum och kök	64	5 273,3
4 rum och kök	41	4 048,2
<u>5 rum och kök</u>	<u>5</u>	<u>574,0</u>
Totalt bostäder	127	11 034,5

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

Fastighetsskötseln vad gäller gräsytor, buskar och snöröjning har besörjts av HSB MälarDalarna. Ekonomisk förvaltning har utförts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 20 maj 2022 och hittade inga påtagliga anmärkningar. Underhållsplanen uppdaterades i september 2022.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2013 med 2 %.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 665 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV samt bredband. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel själv.

Medlemsantal

Under året har 9 (16) lägenhetsöverlåtelse skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 157 (158). 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 25 maj 2022. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:		Tom stämman
Nils-Olov Johansson	ordförande	2023
Birgitta Nilsson	sekreterare	2023
Malin Gustafsson	ledamot	2023
Berit Thunholm	ledamot	2024
Conny Ekengren	ledamot	2024
Eric Dahlström	ledamot	2024

Eie Landquist utsedd av HSB MälarDalarna

Styrelsen har under året hållit 10 (11) sammanträden. 

Org.nr. 716412-9483

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Nils-Olov Johansson och Birgitta Nilsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lars-Ove Börjesson vald av föreningen samt av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Bo Bergkvist och Stefan Axelsson, Bo Bergkvist som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit ingen.

Studie- och fritidsansvarig

Ingen studieansvarig vald under året.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Nils-Olov Johansson., suppleant Birgitta Nilsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har investerat i en ny kulvert , gård 4 samt asfaltering.

Årets underhåll

Utökning av befintliga parkeringar, Sköttmorsväg 15-21. Översyn och byte av radonfläktar som ej fungerat. OVK.

Historik, underhåll

År	Åtgärd
2001-2008	Takomläggning vissa hus
2002	Byte av fjärrvärmeväxlare
2008	Nya fjärrvärmerör, gård 3. Radonsanering, hus 5 och 8
2009	Asfaltering gård 3 samt parkering gård 3. Asfaltering gård 2
2010	Ventilationskontroll. Radonsanering hus 1 och 2. Renovering garagetak
2011	Radonmätning samtliga lägenheter på bottenvåningen Radonsanering hus 2 och 19. Renoverat två garagetak och tak över undercentralen. Ny dränering hus 15
2012	Nya fönster i samtliga 17 takkupor Byte av 129 ytterdörrar med tillhörande lås. Radonsanering hus 7 och 13 Renovering förrådstak 14A, 14C och 12A
2013	Byte av fjärrvärme kulvert hus 9, 5, 7 och 3H Renovering två garagetak. Nytt yttertak hus 3 med nya stuprör och stuprännor. Radonsanering hus 6 och 9
2014	Radonsanering hus 11 och 17. Byte av tvättmaskiner i båda tvättstugorna (6 tvättmaskiner och 2 torktumlare). Två nya fläktar (motorer) i undercentralen

OK

- 2015 Byte och reparation av fjärrvärmeanläggning. Radonsanering hus 4
Byte tak 14 A. Rengöring av mossor på tak hus 8,16, 10, 12 och 14.
Stamspolning. Byte av fasad vissa förråd.
Stosar på tak. Målning och kittning av fönster. Mossa på tak
Stuprännor och stuprör ses över respektive fastigheter.
Egenkontroll. Statuskontroll. OVK
Radonsanering hus 15. Garageportar. Låssystem. Kontroll av
värmekulvertar hus 15, 17, 19 och 21
- 2016 Byte stödmur övre parkering. Renovering av Garagelänga. Viss
asfaltering. Staketbyten. Insättning av radonpumpar hus 14/12. Byte av
motorer till takfläktar. Målning och kittning av fönster halva
husbeståndet. Iordningställt gym i gamla solarier
- 2017 Målning och kittning av fönster halva husbeståndet. Byte ADSL ventiler
till kallvatten, varmvatten och fjärrvärme. Reparation fasad gavlar.
Statuskontroll. Ombyggnad av fd Karusellen till bostadsrätter.
Genomgång av yttre underhåll balkonger.
- 2018 Byte tak 8A-8H. Byte av stolpbelysning till LED-belysning. Byte tak
övre tvättstugan. Renovering fasad huskroppar.
- 2019 Kulvertbyte. Injustering av värmesystemet. Byte av ett tak hus nr 10.
Statuskontroll. Energideklaration. Genomgång balkonger. Översyn
snörasskydd. Allmänt underhåll. Byte av staket. Byte sand lekparken.
- 2020 Målning balkonger och undertak Olles väg 4 och 8. Byte av staket vid
fotbollsplan. Nytt passersystem kontor, tvättstugor, träningslokal samt
kvarteretslokal. Radonmätning. Diverse träarbeten garage 8.
- 2021 Översyn och målning balkonger och byte träpanel Olles väg 1, 2 och 6.
Byte av panel verkstadsbyggnad, garage och cykelförråd.
Asfaltering. Översyn och byte av radonpumpar. Diverse träarbeten.

Planerat underhåll och investeringar

Besiktning av de tak som inte blivit besiktade och byte av tak.

Iordningsställande av p-platser på grusplan samt förberedelse för laddningsstationer.



Org.nr. 716412-9483

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	7 960	7 951	7 978	7 955	7 955
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 111	943	496	2 017	1 390
Avgiftsnivå kr/kvm	665	665	665	665	665
Yttre fond kr/kvm	435	425	484	519	421
Lån kr/kvm	2 407	2 465	2 522	2 579	2 337
Soliditet %	50	47	47	46	43
Likviditet i %	372	402	559	368	377
Genomsnittlig skuldränta i %	1,72	1,17	1,31	1,47	1,59
Sparande kr/kvm	232	295	306	311	252
Räntekänslighet %	4	4	4	4	4
Energikostnad kr /kvm	185	163	147	146	132
Driftskostnad kr/kvm	439	386	378	377	362
Totala intäkter kr/kvm	726	721	726	742	726

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 095 000	2 443 100	4 687 061	14 616 728	943 296
2019 års vinstdisp enligt stämmobeslut				943 296	-943 296
Avgår avsättning till yttre fond enl. underhållsplan			507 000	-507 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond			-399 539	399 539	
Årets resultat					1 110 554
Belopp vid årets slut	4 095 000	2 443 100	4 794 522	15 452 563	1 110 554

Resultatdisposition*Till föreningsstämmans förfogande står följande medel*

Balanserat resultat	15 452 563
Årets resultat	1 110 554
Summa till stämmans förfogande	16 563 117

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	16 563 117
--------------------------------	-------------------

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

M



HSB Brf Birgit i Borlänge

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 960 374	7 950 874
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	53 171	0
Summa rörelseintäkter		8 013 545	7 950 874
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 840 452	-4 255 443
Planerat underhåll	Not 5	-399 539	-1 150 334
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-192 022	-174 478
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 044 540	-1 159 008
Summa rörelsekostnader		-6 476 553	-6 739 262
Rörelseresultat		1 536 992	1 211 612
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	36 859	54 758
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-463 297	-323 075
Summa finansiella poster		-426 438	-268 317
Årets resultat		1 110 554	943 296
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-507 000	-502 000
Disposition underhållsfond		399 539	1 150 334
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-107 461	648 334
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 003 093	1 591 630

OK

**HSB Brf Birgit i Borlänge****Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 10 47 094 803 42 642 175

Mark

Not 11 853 058 853 058

Inventarier

Not 12 0 0

47 947 861 43 495 233

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper

Not 13 783 783

783 783

Summa anläggningstillgångar

47 948 644 43 496 015

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 14 240 0

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

3 158 462 8 298 437

Övriga kortfristiga fordringar

Not 15 11 029 4 158

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

349 255 287 917

3 518 986 8 590 513

Kortfristiga placeringar

Not 16 4 500 000 4 500 000

Kassa och bank

Not 17 15 178 17 039

Summa omsättningstillgångar

8 034 164 13 107 552

Summa tillgångar**55 982 809 56 603 567**

De

**HSB Brf Birgit i Borlänge**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	4 095 000	4 095 000
Upplåtelseavgifter	2 443 100	2 443 100
Underhållsfond	4 794 522	4 687 061
	<u>11 332 622</u>	<u>11 225 161</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	15 452 563	14 616 728
Årets resultat	1 110 554	943 296
	<u>16 563 117</u>	<u>15 560 024</u>
Summa eget kapital	<u>27 895 739</u>	<u>26 785 184</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 <u>12 763 108</u>	<u>8 963 864</u>
	12 763 108	8 963 864
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20 13 798 339	18 231 031
Leverantörsskulder	404 670	1 198 195
Aktuell skatteskuld	38 038	4 462
Fond för inre underhåll	26 436	26 436
Övriga kortfristiga skulder	Not 21 36 823	32 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22 <u>1 019 656</u>	<u>1 362 145</u>
	15 323 962	20 854 518
Summa skulder	<u>28 087 070</u>	<u>29 818 382</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>55 982 809</u>	<u>56 603 567</u>

OK

**HSB Brf Birgit i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 110 554	943 296
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 044 540	1 070 095
Restvärdesavskrivning	0	88 913
Utrangering	0	-125 702
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 155 094	1 976 601
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 449	408 443
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 097 865	1 163 626
Kassaflöde från löpande verksamhet	988 781	3 548 670
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-5 497 169	-1 101 876
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-5 497 169	-1 101 876
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-633 448	-633 448
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-633 448	-633 448
Årets kassaflöde	-5 141 836	1 813 346
Likvida medel vid årets början	12 815 476	11 002 130
Likvida medel vid årets slut	7 673 640	12 815 476

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

PH

**HSB Brf Birgit 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 1,5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 44 442 393 kr. (44 442 393 kr)

Övrigt

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

DK

**HSB Brf Birgit i Borlänge**

Noter		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 327 740	7 327 740
	Hyrer	365 402	367 370
	Övriga avgifter	244 955	245 580
	Övriga intäkter	53 877	35 554
	Bruttoomsättning	7 991 974	7 976 244
	Hysesrabatter och övriga avdrag	-7 570	-6 780
	Hysesbortfall	-24 030	-18 590
		7 960 374	7 950 874
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	53 171	0
		53 171	0
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	779 985	549 342
	Reparationer	435 140	391 598
	El	238 567	193 394
	Uppvärmning	1 275 729	1 136 182
	Vatten	530 815	467 536
	Sophämtning	271 980	258 215
	Övriga avgifter	566 434	573 375
	Förvaltningskostnader	426 618	416 395
	Fastighetsavgift	208 990	168 850
	Övriga driftskostnader	106 194	100 556
		4 840 452	4 255 443
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll bostäder	0	4 081
	Underhåll gemensamma utrymmen	2 829	0
	Underhåll installationer	0	145 321
	Underhåll huskropp utvändigt	45 617	233 057
	Underhåll markytor	28 974	491 631
	Underhåll enligt plan	322 119	0
	Underhåll garage och p-platser	0	276 244
		399 539	1 150 334
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	159 800	139 000
	Revisorsarvode	0	8 000
	Sociala kostnader	32 222	27 478
		192 022	174 478
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	1 044 540	1 070 095
	Restvärdesavskrivning	0	88 913
		1 044 540	1 159 008
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	35 781	54 687
	Övriga finansiella intäkter	1 078	71
		36 859	54 758
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	461 010	321 870
	Övriga finansiella kostnader	2 287	1 205
		463 297	323 075

M

**HSB Brf Birgit i Borlänge**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	64 169 911	63 068 035
Årets nyanskaffning	5 497 169	1 101 876
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 667 080	64 169 911
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 527 736	-20 494 430
Årets utrangering	0	125 702
Årets restvärdesavskrivning	0	-88 913
Årets avskrivningar	-1 044 540	-1 070 095
Utgående avskrivningar	-22 572 276	-21 527 736
Bokfört värde	47 094 804	42 642 175
Taxeringsvärde för Olof 2 i Borlänge. Värdeår 1980.		
Byggnad - bostäder	53 000 000	41 000 000
Byggnad - lokaler	589 000	595 000
	53 589 000	41 595 000
Mark - bostäder	11 000 000	9 600 000
Mark - lokaler	1 110 000	1 110 000
	12 110 000	10 710 000
Taxeringsvärde totalt	65 699 000	52 305 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	853 058	853 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	853 058	853 058
Bokfört värde	853 058	853 058
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	182 827	182 827
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 827	182 827
Ingående avskrivningar	-182 827	-182 827
Utgående avskrivningar	-182 827	-182 827
Bokfört värde	0	0
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Medlemsinsatser Swedbank, OKQ8	283	283
	783	783
0 Långfristiga placeringar		

04

HSB Brf Birgit i Borlänge

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 14	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	240	0			
		240	0			
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	11 029	4 158			
		11 029	4 158			
Not 16	Kortfristiga placeringar					
	HSB Mälardalarna, specialinlåning.	4 500 000	4 500 000			
Not 17	Kassa och bank					
	Bankkonto	1 202	1 202			
	Handkassa	13 976	15 837			
		15 178	17 039			
Not 18	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	2 443 100	4 095 000	4 687 061	14 616 728	943 296
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				943 296	-943 296
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-399 539	399 539	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			507 000	-507 000	
	Årets resultat					1 110 554
	Belopp vid årets slut	2 443 100	4 095 000	4 794 522	15 452 563	1 110 554
Not 19	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	221668	3,96%	2024-09-01	6 381 554	100 000
	Stadshypotek AB	8051	3,25%	2023-02-03	5 059 979	207 944
	Stadshypotek AB	221670	4,05%	2026-09-01	6 381 554	100 000
	Stadshypotek AB	64184	1,05%	2023-07-30	8 738 360	225 504
					26 561 447	633 448
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 763 108	
	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					23 394 207
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				42 777 000	42 777 000
	varav frigjorda					
	Summa ställda säkerheter				42 777 000	42 777 000
Not 20	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				633 448	633 448
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				13 164 891	17 597 583
					13 798 339	18 231 031
Not 21	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				14 983	12 809
	Källskatt				21 840	19 440
	Mervärdesskatt				0	0
	Övriga kortfristiga skulder				0	0
					36 823	32 249
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				668 602	642 667
	Upplupna räntekostnader				60 662	26 056
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				290 392	693 422
					1 019 656	1 362 145

PK

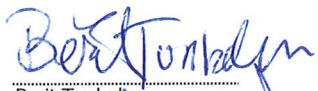


HSB Brf Birgit i Borlänge

Noter

2022-12-31 2021-12-31

Borlänge, 2023-04-27


.....

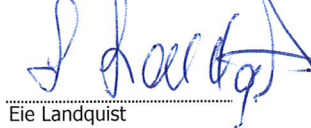
Berit Tunholm


.....

Birgitta Nilsson


.....

Conny Ekengren


.....

Eie Landquist


.....

Eric Dahlström


.....

Nils-Olov Johansson

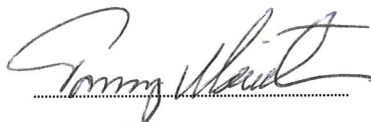

.....

Malin Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-03


.....

Lars-Ove Börjesson
Av stämman vald revisor


.....

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Birgit i Borlänge, org.nr. 716412-9483

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

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 Birgit i Borlänge för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den 3 / 5 2023



Tommy Mårén

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



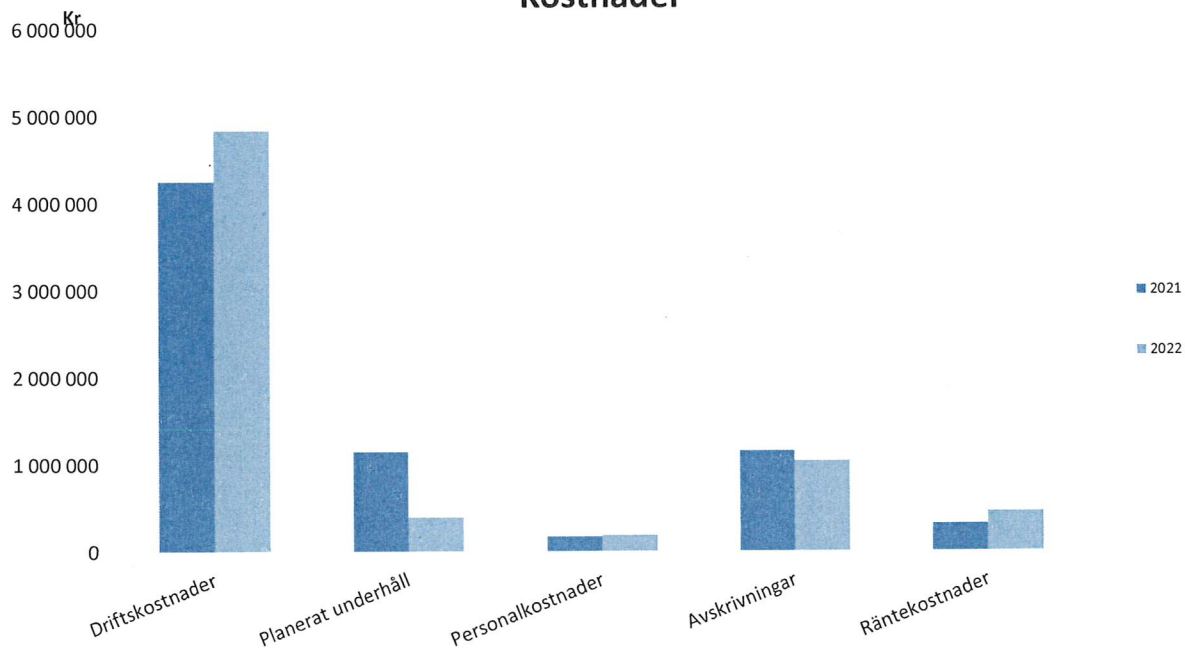
Lars-Ove Börjesson

Av föreningen vald revisor

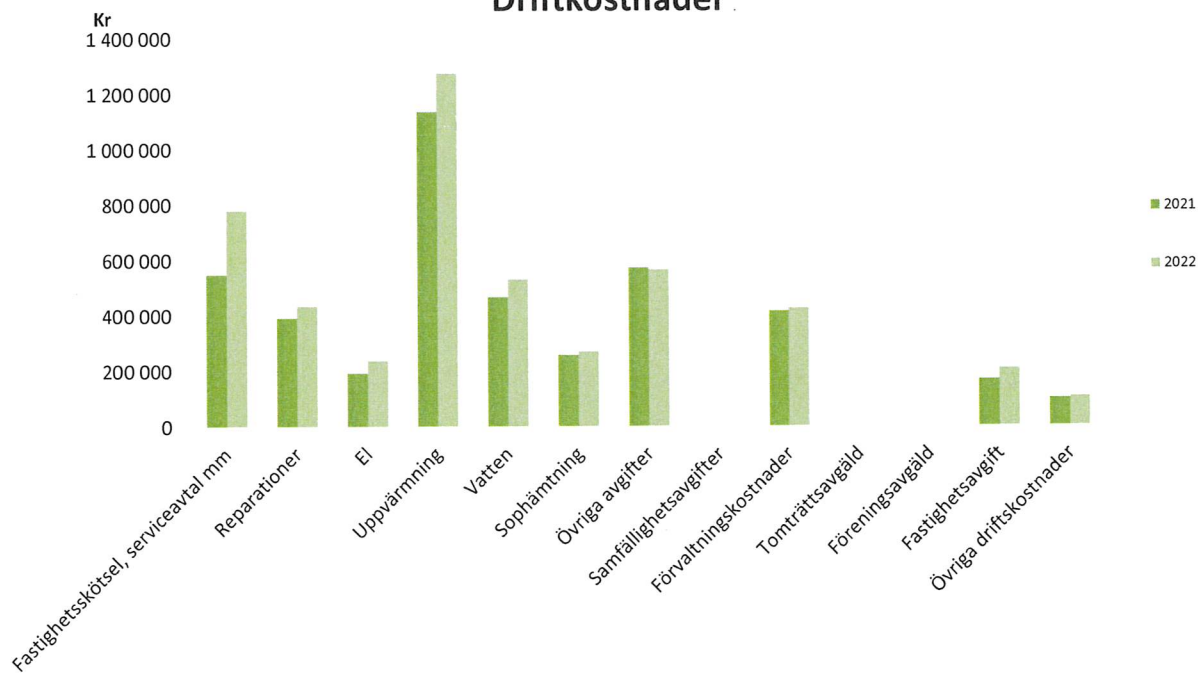


HSB Brf Birgit i Borlänge

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Birgit i Borlänge



232

KR/KVM

SPARANDE



2407

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



185

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



665

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 232 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 2407 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 185 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 665 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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