



HSB Bostadsrättsförening Apparaten i Ludvika



Org.nr. 783800-0052

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

Spar årsredovisningen den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid en ev. försäljning

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Ludvika vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Apparaten 1. På fastigheten har under år 1944 uppförts 1 hus med adress Furuhallsgatan 8, och innehåller 8 lägenheter med bostadsrätter samt 1 lokal.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
2 rum och kök	8	431,0
Lokal	1	<u>201,5</u>
		632,5

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade hos Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen gjorde den stadgeenliga besiktningen den fortlöpande under året.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna 2022 var oförändrade. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 5%. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 1 006 kr/m². I årsavgiften ingår hushållsel, vatten och uppvärmning.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 10 (10). HSB MälarDalarna är medlem i föreningen. Medlemsantalet kan överstiga antalet bostadsrätter i föreningen, detta beror då på att mer än en medlem äger samma lägenhet. Under året har 1 (2) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2022. I stämman deltog 5 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Duro Pavlic	ordförande
Hanif Rahimi	vice ordförande
Vincent Andersson	sekreterare
Eva Persson	ledamot
Helena Bååth	HSB ledamot
Lilian Meyer	suppleant
Ritva Jaara	suppleant

Styrelsen har under året hållit 4 (4) sammanträden.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Duro Pavlic, Eva Persson, Lilian Meyer och Ritva Jaara.



Firmatecknare

Firmatecknare har varit Duro Pavlic, Eva Persson, Hanif Rahimi och Vincent Andersson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Aron Knifström vald av föreningen samt av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen med ordförande som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit Melina Östby.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit vakant.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit ordförande med Vincent Andersson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har investerat i ny Fjärrvärmecentral och 4 brandfönster samt 3 branddörrar. Detta har finansierats med föreningens medel.

Föreningen har avslutat avsättning till inre fond från 1/1 2023.

Historik, underhåll

År 2004	Utbyte fönster i kök och sovrum
År 2015	Målning av balkonger och andra trätor.
År 2016	Byte av värmeaggregat i torkrummet och nya linor. Kodlås ytterdörrar. Ny tvättmaskin. Ny belysning med rörelsedetektor i trapphusen. Byte fönster och balkongdörr i vardagsrum.
År 2017	Nytt uppgraderat fläktsystem och nya fläktar. Reparation av vattenskadad del av tak.
År 2020	De tidigare lokalerna har byggts om till en stor och hyrs nu av HSB Mälardalarna.
År 2020	Nytt garage har byggts och hyrs nu av HSB Mälardalarna.
År 2020	Dränering av framsidan av huset.

Årets underhåll

Underhåll av markytor. Byte av ventiler på termostater i lägenheter

Planerat underhåll

Föreningen ska upprätta en underhållsplan.

Nya lägenhetsdörrar installeras i februari 2023.

Renovering av tvättstuga.

Balkonger bytas ut.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	514	515	455	405	752
Resultat efter fin. poster tkr	-76	-35	-7	-93	2
Avgiftsnivå kr/kvm	958	958	958	958	958
Yttre fond kr/kvm	912	896	900	739	699
Lån kr/kvm	6 262	6 394	6 526	2 388	2 419
Soliditet %	16	18	17	32	34
Likviditet i %	349	520	308	241	235
Genomsnittlig skuldränta i %	1,78	1,76	1,90	2,37	2,23
Sparande kr /kvm	95	94	117	-70	149
Räntekänslighet %	10	10	10	4	2
Energikostnad kr/kvm	347	328	291	286	201
Driftskostnad kr /kvm	614	598	517	645	516
Totala intäkter kr/kvm	819	814	723	641	675

Förändringar i eget kapital

	Uppl. avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	32 110	566 630	324 608	-35 142
Omföring av årets resultat enl årsstämma				-35 142	35 142
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-29 661	29 661	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			10 000	-10 000	
Årets resultat					-76 208
Belopp vid årets slut	0	32 110	546 969	309 127	-76 208

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	289 466
Disponerat ur UH-fonden	29 661
Avsatt till UH-fonden	-10 000
Årets resultat	<u>-76 208</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	232 919

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	232 919
-------------------------	---------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 546 969 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -56 547 kr,
se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning

finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar



**HSB Brf Apparaten i Ludvika**

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	513 820	514 596
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	4 216	0
Summa rörelseintäkter		518 036	514 596
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-388 468	-378 133
Planerat underhåll	Not 5	-29 661	-12 500
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-365	-4 004
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-106 401	-82 063
Summa rörelsekostnader		-524 895	-476 700
Rörelseresultat		-6 859	37 897
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 207	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-71 556	-73 039
Summa finansiella poster		-69 349	-73 039
Årets resultat		-76 208	-35 142
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-10 000	-10 000
Disposition underhållsfond		29 661	12 500
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		19 661	2 500
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-56 547	-32 642

PM

**HSB Brf Apparaten i Ludvika****Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 10 4 051 058 3 793 849

Mark

Not 11 11 500 11 500

Inventarier

Not 12 20 930 25 415

Pågående nyanläggningar och förskott

0 04 083 488 3 830 764*Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper

Not 13 500 500500 500

Summa anläggningstillgångar

4 083 988 3 831 264**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

821 874 1 221 064

Övriga kortfristiga fordringar

Not 14 8 407 22 833

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

17 800 15 891848 081 1 259 788

Summa omsättningstillgångar

848 081 1 259 788**Summa tillgångar****4 932 069** **5 091 052**

PH

**HSB Brf Apparaten i Ludvika**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		32 110	32 110
Underhållsfond		546 969	566 630
		<u>579 079</u>	<u>598 740</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		309 127	324 608
Årets resultat		-76 208	-35 142
		<u>232 919</u>	<u>289 466</u>
Summa eget kapital		<u>811 998</u>	<u>888 206</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 877 100	3 960 540
		<u>3 877 100</u>	<u>3 960 540</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	83 440	83 440
Leverantörsskulder		4 824	43 474
Fond för inre underhåll		70 701	61 918
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	4 139	4 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	79 866	48 750
		<u>242 970</u>	<u>242 306</u>
Summa skulder		<u>4 120 070</u>	<u>4 202 846</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>4 932 069</u>	<u>5 091 052</u>

OK

**HSB Brf Apparaten i Ludvika**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-76 208	-35 142
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	106 401	82 063
Skatt på årets resultat	0	0
Inre fond till yttre fond	0	997 212
Kassaflöde från löpande verksamhet	30 193	1 044 133
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	12 517	142 099
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	665	-284 387
Kassaflöde från löpande verksamhet	43 376	901 845
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-359 125	-1 040 910
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-359 125	-1 040 910
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-83 440	-83 440
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-83 440	-83 440
Årets kassaflöde	-399 189	-222 505
Likvida medel vid årets början	1 221 064	1 443 570
Likvida medel vid årets slut	821 874	1 221 064

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

**HSB Brf Apparaten i Ludvika****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 1,9 %

Inventarier 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 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 1 720 666 kr. (1 720 666 kr)

Övrigt

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

**HSB Brf Apparaten i Ludvika**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	413 040	413 040
Hyrer	116 700	114 200
Övriga intäkter	62	2 439
Bruttoomsättning	529 802	529 679
Hyresbortfall	-7 200	-6 300
Avsatt till inre fond	-8 782	-8 782
	513 820	514 596
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	4 216	0
	4 216	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	29 606	24 253
Reparationer	0	12 619
El	100 183	72 866
Uppvärmning	94 200	99 377
Vatten	25 087	34 981
Sophämtning	13 866	13 817
Övriga avgifter	27 043	19 127
Förvaltningskostnader	56 758	82 488
Fastighetsavgift	10 510	7 812
Övriga driftskostnader	31 215	10 793
	388 468	378 133
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll installationer	8 917	0
Underhåll markytor	20 744	0
Underhåll utöver plan	0	12 500
	29 661	12 500
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	0	3 800
Löner och andra ersättningar	365	0
Sociala kostnader	0	204
	365	4 004
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	101 916	77 587
Inventarier	4 485	4 476
	106 401	82 063
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	2 180	0
Ränteintäkter skattekonto	27	0
	2 207	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	71 196	72 679
Övriga finansiella kostnader	360	360
	71 556	73 039

OK

**HSB Brf Apparaten i Ludvika**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 012 308	3 971 398
Årets nyanskaffning	359 125	1 040 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 371 433	5 012 308
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 218 459	-1 140 872
Årets avskrivningar	-101 916	-77 587
Utgående avskrivningar	-1 320 375	-1 218 459
Bokfört värde	4 051 058	3 793 849
Taxeringsvärde för Apparaten i Ludvika. Värdeår 1964.		
Byggnad - bostäder hyreshus	1 720 000	1 464 000
Byggnad - lokaler	262 000	
	1 982 000	1 464 000
Mark - bostäder hyreshus	430 000	454 000
Mark - lokaler	144 000	
	574 000	454 000
Taxeringsvärde totalt	2 556 000	1 918 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	11 500	11 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 500	11 500
Bokfört värde	11 500	11 500
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	44 838	44 838
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 838	44 838
Ingående avskrivningar	-19 423	-14 947
Årets avskrivningar	-4 485	-4 476
Utgående avskrivningar	-23 908	-19 423
Bokfört värde	20 930	25 415
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500



HSB Brf Apparaten i Ludvika

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		1 029	3 727		
Skattekonto		7 378	19 106		
		8 407	22 833		
Not 15 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	32 110	566 630	324 608	-35 142
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-35 142	35 142
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-29 661	29 661	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			10 000	-10 000	
Årets resultat					-76 208
Belopp vid årets slut	0	32 110	546 969	309 127	-76 208
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2952366421	1,79%	2025-03-04	2 808 540	59 440
Swedbank	2953088545	1,74%	2026-10-23	1 152 000	24 000
				3 960 540	83 440
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 877 100	
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					3 543 340
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				4 143 000	4 143 000
Summa ställda säkerheter				4 143 000	4 143 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				83 440	83 440
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	0
				83 440	83 440
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	204
Källskatt				0	1 140
Mervärdesskatt				4 139	3 379
				4 139	4 723
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				37 245	36 947
Upplupna räntekostnader				2 256	2 303
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				40 365	9 500
				79 866	48 750

OK



HSB Brf Apparaten i Ludvika

Noter

2022-12-31

2021-12-31

Ludvika, 2023- 04-11


Vincent Andersson


Duro Pavlic


Eva Persson


Helena Bååth


Rahimi Hanif

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- 04-13



Aron Knifström
Av stämman vald revisor



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Apparaten i Ludvika, org.nr. 783800-0552

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apparaten i Ludvika 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättsskollen 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

TH

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 Apparaten i Ludvika 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. Revisor 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:

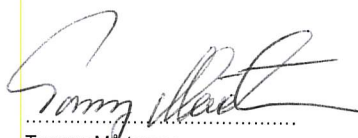
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Ludvika den 13/4 2023



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

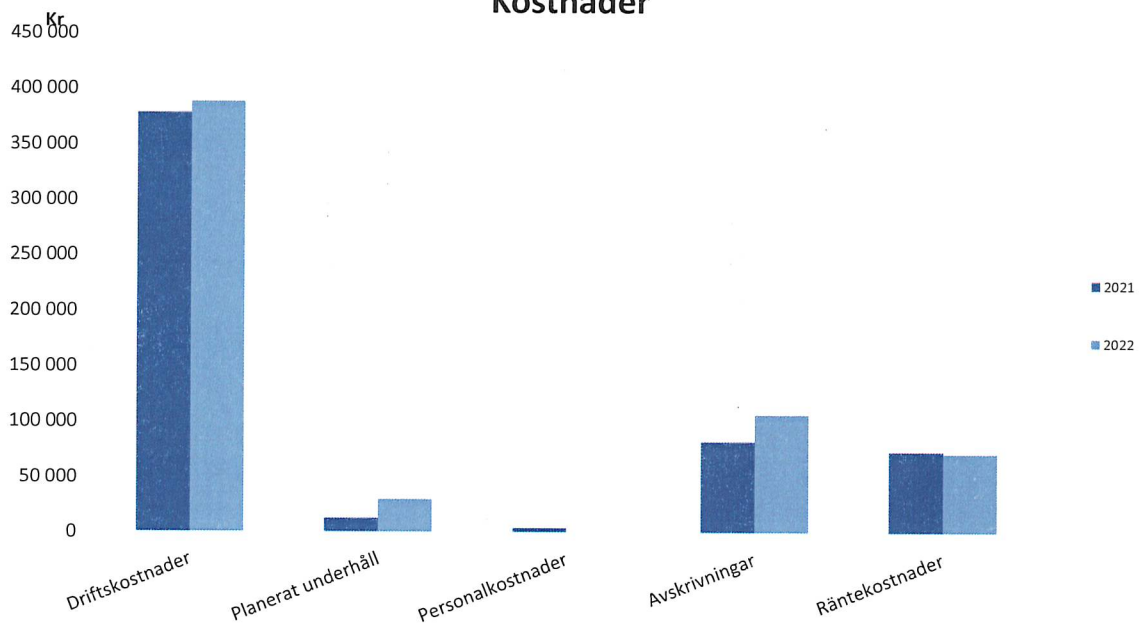


Aron Knifström
Av föreningen vald revisor

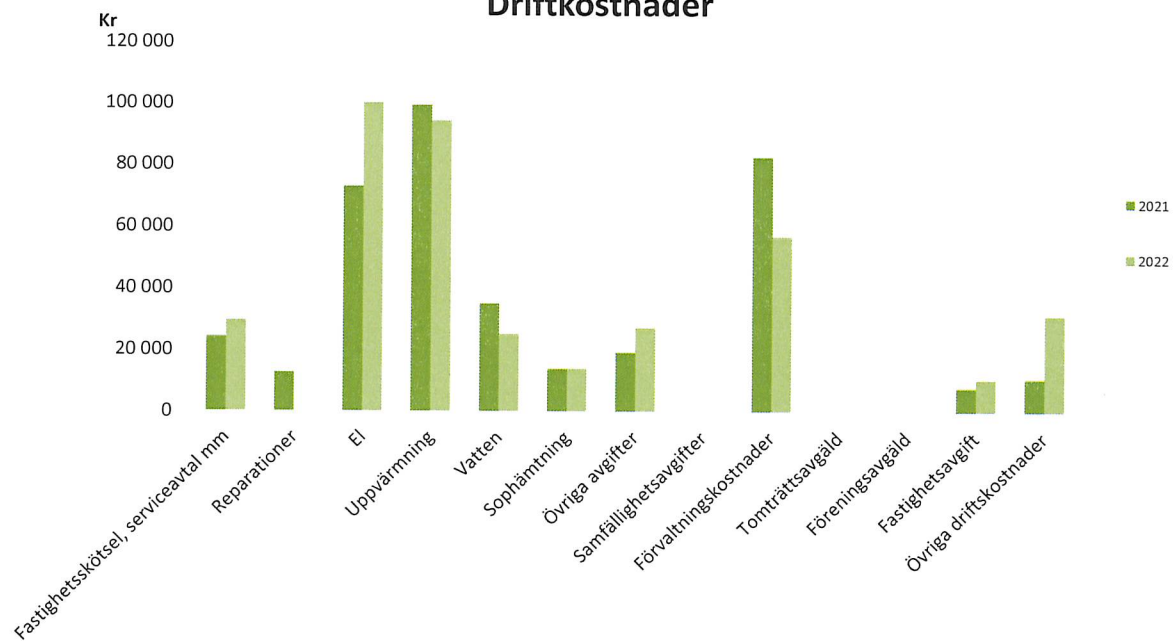


HSB Brf Apparaten i Ludvika

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Apparaten i Ludvika



95

KR/KVM

SPARANDE



6262

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



10%

RÄNTEKÄNSLIGHET



347

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



958

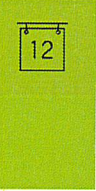
KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 95 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 6262 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 10%	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 347 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 958 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilda medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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