



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dybecksgården i Köping får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-09-27.

Föreningen har sitt säte i Köping och äger fastigheten Björnbäret 1 som byggdes år 1962. På fastigheten finns fem bostadshus med tillsammans nio trapphus med adresserna Ringvägen 51 A – F, Ringvägen 53 A – B och Ringvägen 55 A, Köping.

Föreningens 140 bostäder fördelar sig enligt följande:

32 st	1 rok	29 m ²
66 st	2 rok	55 m ²
42 st	3 rok	66 m ²

Lägenhetsyta: 7 364 m²

Lokalyta: 499 m²

Inom föreningen finns 74 p-platser och 31 garage.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam där även bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-06-09.

Både den administrativa och tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalarna.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Stam, badrum	2002
Fönster	2007
Sopstation	2009
Fasad, balkonger	2013
Lägenhetsdörrar	2017
Markanläggning utemiljö	2019
Fiber	2021

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 158 (156) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 23 (16) lägenhetsöverlåtelser skett.



Styrelsen

Johan Karlsson	ordförande
Minna Mäntylä	vice ordförande
Robert Carlson	sekreterare
Berit Lindberg	ledamot
Dan Eckerståhl	ledamot utsedd av HSB MälarDalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Berit Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Berit Lindberg, Robert Carlson, Minna Mäntylä och Johan Karlsson, två i förening.

Revisor

Revisorer har varit Håkan Huggare vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen med Johan Karlsson som sammankallande.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma

Johan Karlsson utsågs som ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma med Minna Mäntylä som suppleant.

Vicevärd

HSB MälarDalarna/Dan Eckerståhl.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-20 i IKW-stugan. På stämman deltog 15 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen haft löpande underhåll, installerat trådlösa rumsgivare samt bytt en tvättmaskin.

Styrelsen har påbörjat projektering för renovering av hissen i 55:an samt laddningar för el-bilar.

Under de närmaste åren planeras målning av trapphus.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2022 års fonderingsbehov uppgår till 216 000 kr.



Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 249 003 kr. Under året har föreningen amorterat 728 116 kr.

Styrelsen beslutade om ökning med 2 % av årsavgift för 2022, inför 2023 beslutades om höjning av avgifterna med 4 % och därefter uppgick avgiften till 840 kr per kvm och år.

Under 2023 ska två lån villkorsändras 2023-01-30, båda med räntan 1,36 %. Nya räntan blir 3,93 %.

Budgeten för 2023 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Styrelsen bedömer att ev. mindre höjningar kan komma att behövas för att täcka ev. ökade driftkostnader och säkra fondering av framtida underhåll.

Föreningsinformation

HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda, har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit flertalet nummer av informationsbladet *Nytt från HSB MälarDalarna*.

Under året har styrelsen deltagit på ägarträff samt ordförandeträff.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	6 099	5 988	5 940	5 913	5 892
Resultat efter finansiella poster tkr	64	241	399	732	1 209
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	37%	37%	35%	34%	38%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	808	792	785	785	785
Bankskuld kr/m ²	2 886	2 984	3 082	3 179	2 728
Räntekostnader kr/m ²	46	41	41	42	39
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	56%	69%	71%	73%	63%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	29	31	36	62	58



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	526 720	6 448 603	6 401 525	240 503
Omföring av årets resultat enl årsstämma			240 503	-240 503
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-252 318	252 318	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		216 000	-216 000	
Årets resultat				64 095
Belopp vid årets slut	526 720	6 412 285	6 678 346	64 095

Resultatdisposition

Balanserat resultat	6 642 028
Disponerat ur UH-fonden	252 318
Avsatt till UH-fonden	- 216 000
Årets resultat	64 095
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	6 742 440

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	6 742 440
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 6 412 285 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 100 413 kr,
se resultaträkningen.

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



HSB brf Dybecksgården i Köping

Resultaträkning

2022-01-01
2022-12-31 **2021-01-01**
2021-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	6 099 482	5 988 186
Summa rörelseintäkter		6 099 482	5 988 186

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-4 286 042	-4 063 329
Planerat underhåll	Not 4	-252 318	-223 436
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-102 268	-91 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 067 101	-1 067 101
Summa rörelsekostnader		-5 707 729	-5 445 576

Rörelseresultat**391 753** **542 611****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 220	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-337 878	-302 108
Summa finansiella poster		-327 658	-302 108

Årets resultat**64 095** **240 503****Tilläggsupplysningar till resultaträkningen**

Avsättning underhållsfond	-216 000	-226 000
Disposition underhållsfond	252 318	223 436
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	36 318	-2 564

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond**100 413** **237 939**

**HSB brf Dybecksgården i Köping****Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	27 756 899	28 553 273
Mark	Not 10	318 080	318 080
Markanläggningar	Not 11	4 331 626	4 602 353
		<u>32 406 605</u>	<u>33 473 706</u>
Summa anläggningstillgångar		32 406 605	33 473 706

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	2 052	11 720
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 933 945	3 367 842
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	31 352	43 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>340 931</u>	<u>303 064</u>
		4 308 280	3 726 030

Kassa och bank	Not 14	1 061	1 061
----------------	--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>4 309 341</u>	<u>3 727 091</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**36 715 946 37 200 797**

**HSB brf Dybecksgården i Köping****Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

Bundet eget kapital

Insatser

526 720

526 720

Underhållsfond

6 412 285

6 448 603

6 939 005

6 975 323*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

6 678 346

6 401 525

Årets resultat

64 095

240 503

6 742 440

6 642 028

Summa eget kapital

13 681 445

13 617 351**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

16 692 064

14 916 453

16 692 064

14 916 453

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 17

4 556 939

7 060 666

Leverantörsskulder

200 655

178 942

Fond för inre underhåll

690 216

657 364

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

34 685

46 459

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

859 942

723 562

6 342 437

8 666 993

Summa skulder

23 034 501

23 583 446**Summa eget kapital och skulder**

36 715 946

37 200 797

**HSB brf Dybecksgården i Köping**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	64 095	240 503
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 067 101	1 067 101
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 131 196	1 307 604
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 147	-100 382
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	179 171	-159 597
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 294 220	1 047 624
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter, fiber	0	-403 750
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-403 750
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-728 116	-720 298
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-728 116	-720 298
Årets kassaflöde	566 104	-76 424
Likvida medel vid årets början	3 368 903	3 445 327
Likvida medel vid årets slut	3 935 006	3 368 903

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

**HSB brf Dybecksgården i Köping****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 1,87 %

Markanläggningar 5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 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 1 122 457 kr. (1 122 457 kr)

Övrigt

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

**HSB brf Dybecksgården i Köping**

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 951 628	5 835 240
Hyrer, garage och p-platser	183 210	183 324
Övriga avgifter	11 986	12 880
Övriga intäkter	39 059	24 523
Bruttoomsättning	6 185 883	6 055 967
Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	-60
Hyresbortfall	-23 183	-4 563
Avsatt till inre fond	-63 158	-63 158
	6 099 482	5 988 186
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	881 664	827 180
Reparationer	162 138	100 774
El	189 225	185 736
Uppvärmning	821 346	846 981
Vatten	569 113	593 423
Sophämtning	235 188	217 810
Övriga avgifter	779 442	700 939
Förvaltningskostnader	480 799	444 201
Fastighetsavgift	121 270	101 620
Övriga driftskostnader	45 858	44 665
	4 286 042	4 063 329
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	252 318	223 436
	252 318	223 436
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	75 154	65 129
Övriga arvoden	0	3 000
Revisorsarvode	6 714	6 449
Sociala kostnader	20 400	17 132
	102 268	91 710
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	796 374	796 374
Markanläggningar	270 727	270 727
	1 067 101	1 067 101
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	10 077	0
Ränteintäkter skattekonto	45	0
Övriga finansiella intäkter	97	0
	10 220	0
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	337 878	302 108
	337 878	302 108

**HSB brf Dybecksgården i Köping**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	42 541 285	42 137 535
Årets nyanskaffning	0	403 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 541 285	42 541 285
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 988 012	-13 191 638
Årets avskrivningar	-796 374	-796 374
Utgående avskrivningar	-14 784 386	-13 988 012
Bokfört värde	27 756 899	28 553 273
Taxeringsvärde för Björnbäret 1 i Köping. Värdeår 1962.		
Byggnad - bostäder hyreshus	30 000 000	24 200 000
Byggnad - lokaler	311 000	206 000
	30 311 000	24 406 000
Mark - bostäder hyreshus	7 200 000	6 800 000
Mark - lokaler	656 000	656 000
	7 856 000	7 456 000
Taxeringsvärde totalt	38 167 000	31 862 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	318 080	318 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	318 080	318 080
Bokfört värde	318 080	318 080
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	5 414 534	5 414 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 414 534	5 414 534
Ingående ackumulerade avskrivningar	-812 181	-541 454
Årets avskrivningar	-270 727	-270 727
Utgående avskrivningar	-1 082 908	-812 181
Bokfört värde	4 331 626	4 602 353

**HSB brf Dybecksgården i Köping**

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	2 052	11 720			
		2 052	11 720			
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	-11 358	8 292			
	Skattekonto	42 710	35 112			
		31 352	43 404			
Not 14	Kassa och bank					
	Handkassa	1 061	1 061			
		1 061	1 061			
Not 15	Eget kapital					
		Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	526 720	6 448 603	6 401 525	240 503	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			240 503	-240 503	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-252 318	252 318		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		216 000	-216 000		
	Årets resultat				64 095	
	Belopp vid årets slut	526 720	6 412 285	6 678 346	64 095	
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	222594	1,27%	2024-06-01	3 790 000	60 000
	Stadshypotek AB	227674	1,15%	2025-12-01	549 682	200 000
	Stadshypotek AB	228843	0,99%	2025-04-30	2 205 932	40 000
	Stadshypotek AB	229945	1,15%	2026-09-01	4 462 500	150 000
	Stadshypotek AB	231533	1,53%	2027-01-30	1 907 550	48 600
	Stadshypotek AB	233025	3,23%	2027-06-01	4 425 000	150 000
	Stadshypotek AB	220992	1,36%	2023-01-30	1 835 400	55 200
	Stadshypotek AB	220993	1,36%	2023-01-30	2 072 939	24 316
					21 249 003	728 116
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				16 692 064	
	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					17 608 423
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				29 767 000	29 767 000
	varav frigjorda				0	0
	Summa ställda säkerheter				29 767 000	29 767 000
Not 17	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				728 116	728 116
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 828 823	6 332 550
					4 556 939	7 060 666
Not 18	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				13 826	17 133
	Källskatt				20 119	28 586
	Mervärdesskatt				740	740
					34 685	46 459
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				586 110	524 749
	Upplupna räntekostnader				22 428	23 473
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				251 404	175 340
					859 942	723 562
Not 20	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					



HSB brf Dybecksgården i Köping

Noter

2022-12-31

2021-12-31

Köping, 2023-04-18


Berit Lindberg

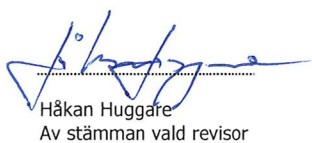

Dan Eckerstahl

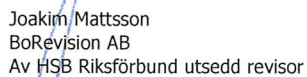

Robert Carlson


Johan Karlsson


Minna Mäntylä

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-0502

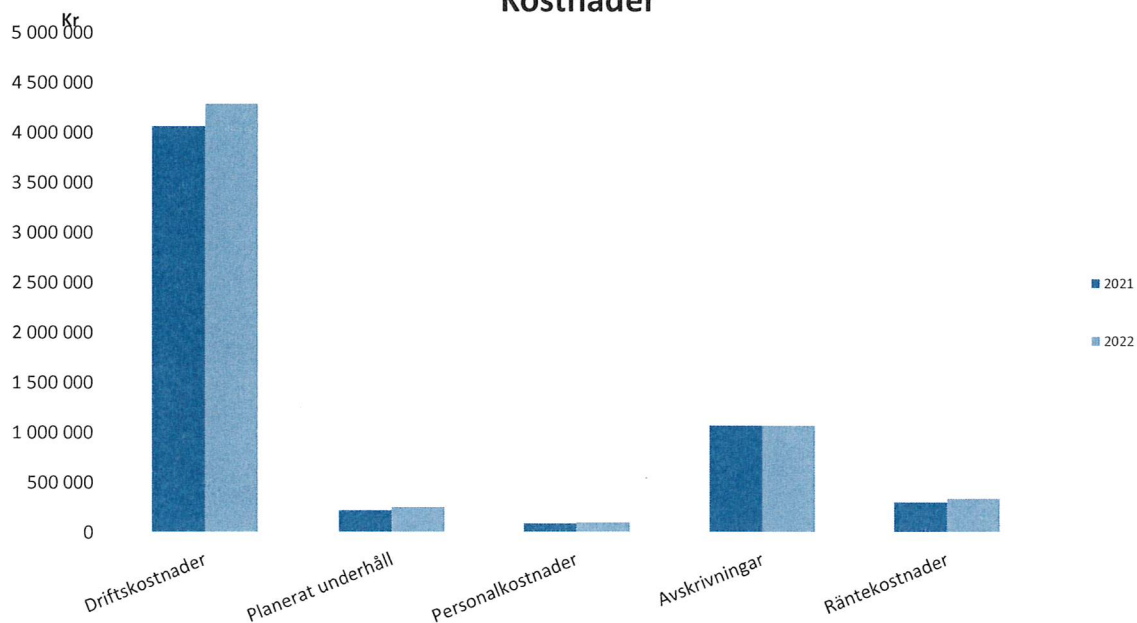

Håkan Huggare
Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

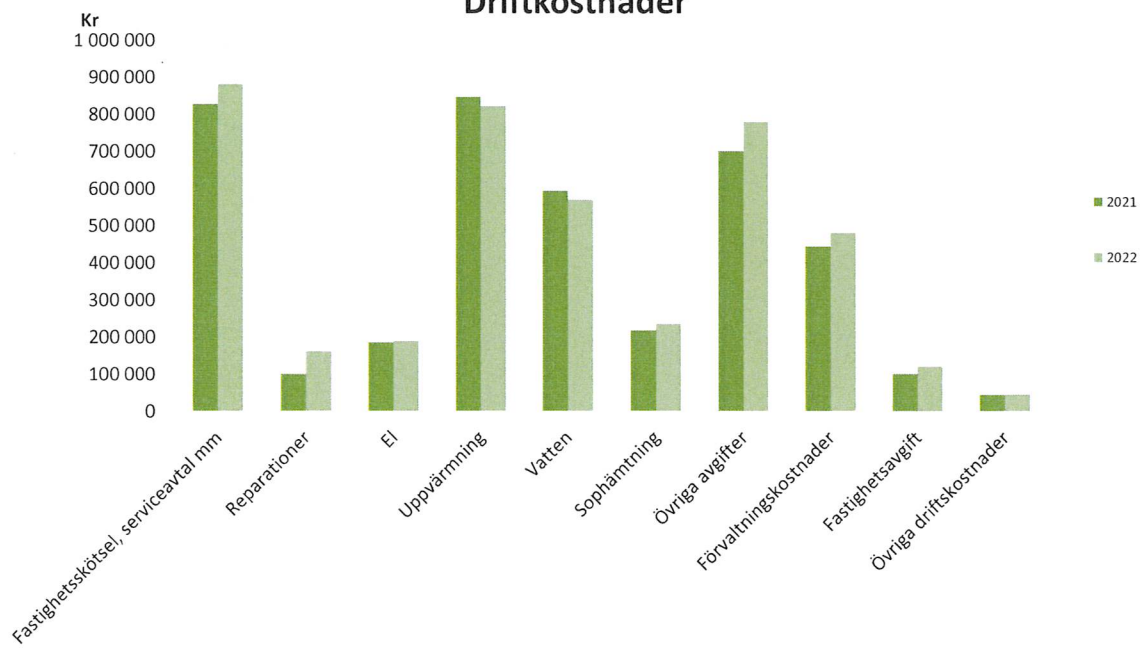


HSB brf Dybecksgården i Köping

Kostnader



Driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dybecksgården i Köping, org.nr. 778500-1582

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dybecksgården i Köping 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 från BoRevision 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 informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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. Risker 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 Dybecksgården i Köping för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

Köping den 25 2023

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Huggare
Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Dybecksgården i Köping



176

KR/KVM

SPARANDE



2702

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



201

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



808

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 176 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	 Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	 För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	 Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 2702 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 201 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 808 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.