



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Löparen i Rättvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Löparen i Rättvik med säte i Rättvik org.nr. 783200-4282 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 197-11-21. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-08.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Rättvik kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Löparen 3	1974-01-01	1974

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
9	lokaler (hyresrätt)	226
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3258
20	garageplatser	0
33	p-platser	0
<b>Totalt 110 objekt</b>		<b>3484</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 12 st 2 rok, 24 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jimmy Lök	Ordförande
Osmo Saarela	Sekreterare
Helena Wurk	Ledamot
Tomas Gifting	Ledamot
Eric Backlund	Ledamot
Lars Erik Eriksson	HSB-Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jimmy Löök, Helena Wurk, Eric Backlund. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Osmo Saarela, Helena Wurk och Jimmy Lök två i förening.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2003.

Revisorer har varit: Nadja Holm med Tomas Palm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-25. På stämman deltog 15 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes senast 2022-01-01 med +2,5%. Budgeten för 2023 är fastställd och föreningen höjde avgiften med 6,4 % från 2023-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-07.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	PCB-prov av betong
2021	Rengöring ventilationskanaler och byte av termostater och ventiler på elementen.
2020	Stamspolning inkl. filmning, borttagning av träd och besiktning av lekplats
2019	Byte grundvattenpump och ny Cirkulationspump.
2018	Nya grovtvättmaskiner.
2015	Nya tvättmaskiner.
2014	Motorvärmare i garage och carport.
2013	Spolning av stammar.
2011-2012	Bygge soprum med utökad sortering i soprum.
2009	Balkongreovering.
2005	Totalreovering ventilationssystem inkl. spisfläktar.
2003	Totalreovering värmecentral.

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023-	Byte av fönster och tak.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 8 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

Föreningen planerar för 50-årsjubileum.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	87	76	107	126	87
Skuldsättning, kr/kvm	541	552	562	575	555
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	253	256	251	223	215
Driftskostnad, kr/kvm	557	537	502	503	513
Årsavgifter, kr/kvm	656	640	640	640	640
Totala intäkter, kr/kvm	678	648	649	649	653
Nettoomsättning, tkr	2 363	2 257	2 253	2 260	2 253
Resultat efter finansiella poster, tkr	176	39	201	281	-15
Soliditet, %	56	56	55	55	51

### **Sparande:**

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.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	324 800	0	0	324 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 709 845	0	66 580	1 776 425
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 034 645</b>	<b>0</b>	<b>66 580</b>	<b>2 101 225</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 485 294	38 766	-66 580	1 457 480
Årets resultat, kr	38 766	-38 766	175 696	175 696
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 524 060</b>	<b>0</b>	<b>109 116</b>	<b>1 633 176</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 558 705</b>	<b>0</b>	<b>175 696</b>	<b>3 734 401</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 524 060
Årets resultat, kr	175 696
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	33 420
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 633 176</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 633 176</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 348 096	2 256 645
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	14 700	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 362 796</b>	<b>2 256 645</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 939 076	-1 870 945
Planerat underhåll	Not 5	-33 420	-135 250
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-84 387	-92 022
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-94 563	-89 810
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 151 447</b>	<b>-2 188 027</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>211 349</b>	<b>68 618</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 982	611
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-42 635	-30 463
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-35 653</b>	<b>-29 852</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>175 696</b>	<b>38 766</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-100 000	-100 000
Disposition underhållsfond		33 420	135 250
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-66 580	35 250
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>109 116</b>	<b>74 016</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 3 459 487	3 554 050
Mark	Not 11 115 000	115 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12 127 206	0
	<u>3 701 693</u>	<u>3 669 050</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>3 702 193</u>	<u>3 669 550</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14 64	4 516
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 818 388	1 978 750
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15 4 674	646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 650	77 052
	<u>2 910 776</u>	<u>2 060 964</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16 0	600 000
Kassa och bank	Not 17 0	10
Summa omsättningstillgångar	<u>2 910 776</u>	<u>2 660 974</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<u><b>6 612 969</b></u>	<u><b>6 330 524</b></u>

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		324 800	324 800
Underhållsfond		1 776 425	1 709 845
		<u>2 101 225</u>	<u>2 034 645</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 457 480	1 485 294
Årets resultat		175 696	38 766
		<u>1 633 176</u>	<u>1 524 060</u>
Summa eget kapital		<u>3 734 401</u>	<u>3 558 705</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	1 883 749	1 921 669
Leverantörsskulder		136 103	83 437
Aktuell skatteskuld		8 891	744
Fond för inre underhåll		424 913	396 760
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	47 161	30 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	377 752	338 473
		<u>2 878 568</u>	<u>2 771 819</u>
Summa skulder		<u>2 878 568</u>	<u>2 771 819</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>6 612 969</b></u>	<u><b>6 330 524</b></u>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	175 696	38 766
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	94 563	89 810
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>270 259</u>	<u>128 576</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 173	-1 912
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	144 669	-31 052
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>404 755</u>	<u>95 612</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-127 206	-572 999
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-127 206</u>	<u>-572 999</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-37 920	-37 920
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-37 920</u>	<u>-37 920</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>239 629</b>	<b>-515 307</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 578 760</b>	<b>3 094 067</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 818 388</b>	<b>2 578 760</b>

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

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,58 %

#### 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 3 415 413 kr. (3 415 413 kr)

#### Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 136 444	2 084 508
Hyror	120 779	121 396
Bredband	86 400	86 400
Övriga intäkter	59 470	19 337
Bruttoomsättning	<u>2 403 093</u>	<u>2 311 641</u>
Avsatt till inre fond	-54 997	-54 996
	<b>2 348 096</b>	<b>2 256 645</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	14 700	0
	<b>14 700</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	440 537	374 080
Reparationer	89 622	83 728
El	259 966	226 338
Uppvärmning	418 070	468 642
Vatten	204 542	197 697
Sophämtning	103 594	89 135
Övriga avgifter	188 390	221 108
Förvaltningskostnader	159 319	139 904
Fastighetsavgift	45 851	36 660
Övriga driftskostnader	29 187	33 654
	<b>1 939 076</b>	<b>1 870 945</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	33 420	135 250
	<b>33 420</b>	<b>135 250</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	19 200	22 000
Vicevärdsarvode	39 575 *	48 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
Sociala kostnader	23 612	20 022
	<b>84 387</b>	<b>92 022</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året. *Kostnaden 2022 var 48 000 kr men uppbokat för mycket tidigare år		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	94 563	83 910
Restvärdesavskrivning	0	5 900
	<b>94 563</b>	<b>89 810</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	6 816	600
Övriga finansiella intäkter	166	11
	<b>6 982</b>	<b>611</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	42 190	30 103
Övriga finansiella kostnader	445	360
	<b>42 635</b>	<b>30 463</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	5 981 112	5 461 413
Årets nyanskaffning	0	572 999
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 981 112	5 981 112
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 427 062	-2 390 552
Årets restvärdesavskrivning	0	47 400
Årets avskrivningar	-94 563	-83 910
Utgående avskrivningar	-2 521 625	-2 427 062
<b>Bokfört värde</b>	<b>3 459 487</b>	<b>3 554 050</b>
Taxeringsvärde för Löparen 3 i Rättvik. Värdeår 1975.		
Byggnad - bostäder hyreshus	10 800 000	9 200 000
Byggnad - lokaler	430 000	230 000
	11 230 000	9 430 000
Mark - bostäder hyreshus	2 427 000	1 680 000
Mark - lokaler	187 000	172 000
	2 614 000	1 852 000
Taxeringsvärde totalt	13 844 000	11 282 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	115 000	115 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 000	115 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>115 000</b>	<b>115 000</b>
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	127 206	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 206	0
<b>Not 13 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	64	4 516			
	<b>64</b>	<b>4 516</b>			
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	4 674	646			
	<b>4 674</b>	<b>646</b>			
<b>Not 16 Kortfristiga placeringar</b>					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	0	600 000			
<b>Not 17 Kassa och bank</b>					
Handkassa	0	10			
	<b>0</b>	<b>10</b>			
<b>Not 18 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	324 800	1 709 845	1 485 294	38 766	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			38 766	-38 766	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-33 420	33 420		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		100 000	-100 000		
Årets resultat				175 696	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>324 800</b>	<b>1 776 425</b>	<b>1 457 480</b>	<b>175 696</b>	
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	49963	4,25%	2023-03-01	789 709	0
Swedbank	2856880519	3,48%	2023-01-28	706 549	21 252
Swedbank	2587029991	3,62%	2023-02-28	387 491	16 668
				1 883 749	37 920
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>0</b>	
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					1 694 149
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				4 829 627	4 829 627
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>4 829 627</b>	<b>4 829 627</b>
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				37 920	37 920
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 845 829	1 883 749
				<b>1 883 749</b>	<b>1 921 669</b>
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				23 612	14 741
Källskatt				23 429	15 636
Mervärdesskatt				120	360
				<b>47 161</b>	<b>30 737</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				221 595	194 771
Upplupna räntekostnader				8 365	3 583
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				147 792	140 119
				<b>377 752</b>	<b>338 473</b>

<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Rättvik, 2023- - Digitalt signerad av		
..... Jimmy Lök	..... Helena Wurk	..... Tomas Gifting
..... Lars Erik Eriksson	..... Eric Backlund	..... Osmo Saarela
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -		
..... Nadja Holm	..... Tommy Mårtensson	
Av stämman vald revisor	Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Löparen i Rättvik, org.nr. 783200-4282

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Löparen i Rättvik 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

---

### Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

---

### Styrelsens ansvar

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

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

---

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Löparen i Rättvik för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rättvik

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nadja Holm  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**JIMMY LÖK**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 08:51:06



**HELENA WURK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 19:58:25



**ERIC BACKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 10:18:08



**LARS ERIK ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 06:14:38



**OSMO SAARELA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 06:07:52



**TOMAS GIFTING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 08:53:35



**NADJA HOLM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 10:03:57



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 13:35:24



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**NADJA HOLM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 10:02:24

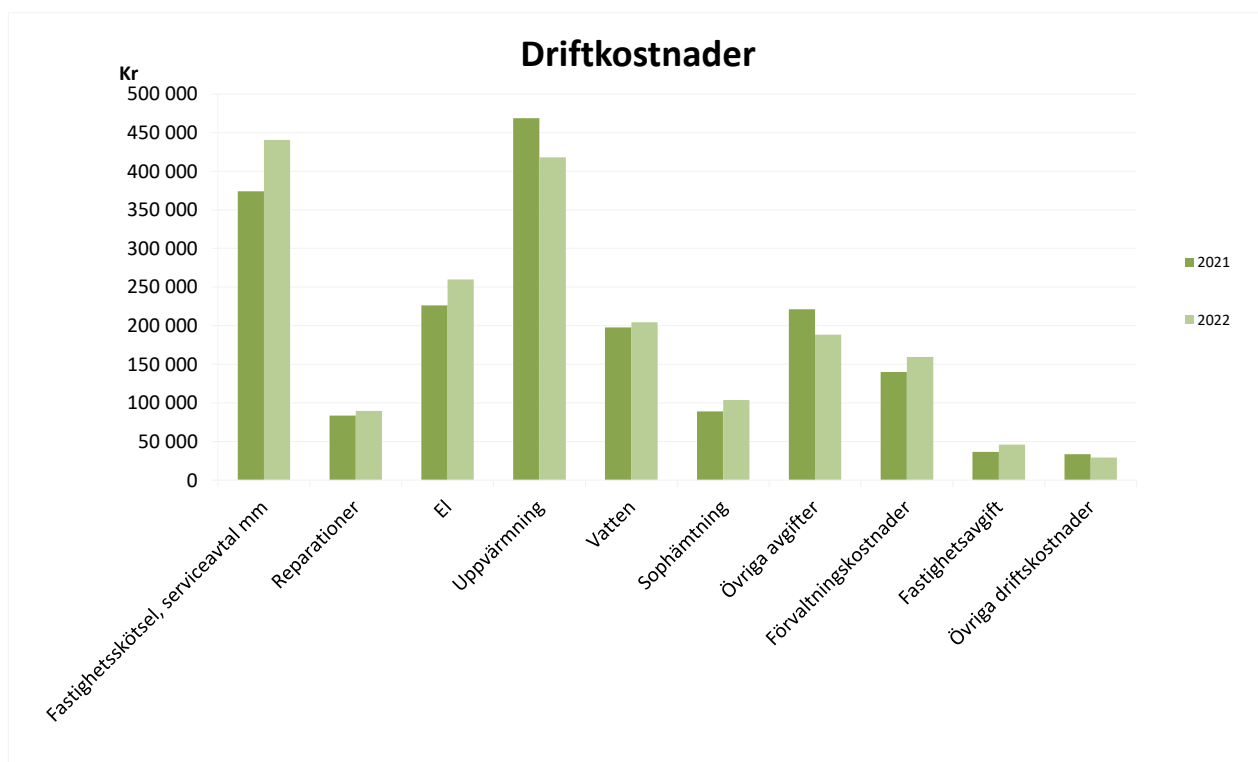
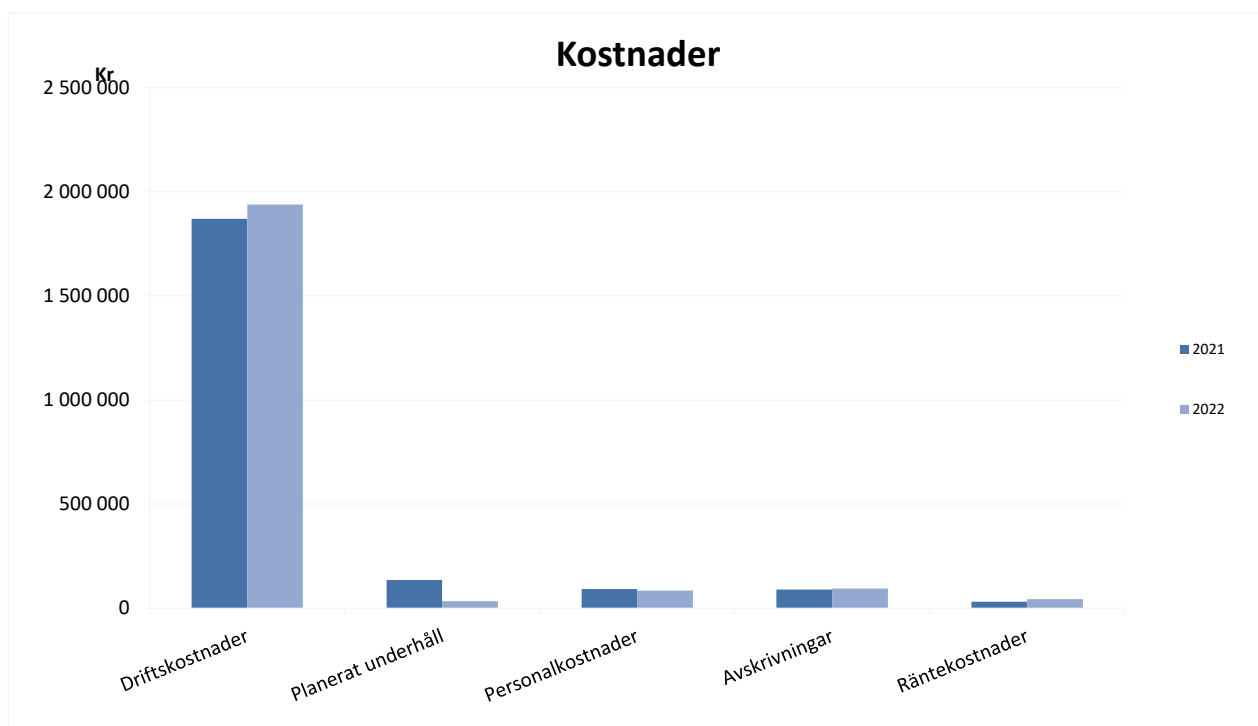


**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 13:37:44







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Löparen i Rättvik



87

KR/KVM

SPARANDE



541

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



253

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



656

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 87 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 541 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
	<b>Räntekänslighet</b>  1%	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 %
	<b>Energikostnad</b>  253 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 656 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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