



HSB Bostadsrättsförening Lagmannen i Falun



Org.nr. 783200-1825

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lagmannen i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-1825 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Falun kommun med adresserna adresserna Kristinegatan 7, Svärdsjögatan 5 och Bergmästaregatan 25 och 27.:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lagmannen 5	1942-11-02	1944

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas försäkringsbokag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
50	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 477
1	studentlägenhet (hyresrätt)	24
1	gästlägenhet	27
21	p-platser	0
6	Carport	0
Totalt 79 objekt		3 528

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 18 st 2 rok, 10 st 3 rok, 6 st 4 rok, 2 st 5 rok, 2 st 6 rok, 1 st 8 rok.

Fastighetsskötsel och städning har ombesörjts av HSB Mälardalarna med RS Städ som underentreprenör för städning. Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Mälardalarna.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stefan Ek	Ordförande
Anders Boethius	Sekreterare
Anna Aldrimer	Ledamot
Johan Magnus Hagdahl	Ledamot
Rolf Tigerström	Ledamot
Stefan Månsson	Ledamot
Susan Östlund	Ledamot
Marita Tallbo	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Ek, Anders Boethius, Susan Östlund och Stefan Månsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Ek, Anna Aldrimer, Rolf Tigerström och Johan Magnus Hagdahl.

Revisorer har varit: Bengt Orhall vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Björn Åke Ankert (sammankallande) och Eva Tigerström, valda vid föreningsstämman.

Vicevärdar har varit: Björn Ankert, Lars Häll och Susan Östlund.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit: Stefan Ek.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

I avgiften ingår hushållsel, vatten, uppvärmningen, kabel-TV och bredband. Notera att kostnad för kabel-TV och bredband formellt inte ingår i avgiften, men faktureras samtliga medlemmar på samma avi som avgiften varje månad. Kostnaden för kabel-TV är 49 kr/månad och för bredband 125 kr/mån.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-01-01.

Årets underhåll

Montage backventiler som skydd mot översvämning

Utbyte fjärrvärmecentral

Renovering och uppdelning av föreningsägd lägenhet på Kristinegatan 7B inför försäljning

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Takbyte Montage solceller Målning fasad Utbyte torktumlare tvättstuga Statuskontroll
2021	OVK Obligatorisk ventilationskontroll
2019	Renovering och upprustning av fritidslokal Nytt smidesstaket
2018	Renovering av lokal Svärdsjögatan 5 till bostadrätter Nytt torkskåp tvättstuga
2017	Statuskontroll Styrelsen har gjort en översyn av behovet av stambyte och kommit fram till att stambyte tidigast behöver ske om 10-15 år.
2015	OVK (fastighet och värmepåsar Trafikskolan) Utbyte flaggstång
2014/2016	Utbyte stödmur mot Kristinegården
2014	Utbyte av fasad och tak på burspråk Kristinegatan 7B
2013	Trapphusrenovering samt ytterdörrsbyte samtliga lägenheter
2012	Upprustning av kök i källarlägenhet, nr 45, Kristinegatan 7B och studentlägenhet 25A efter vattenskada
2009	Relining avloppsledningar Fönsterbyte
2008	Energideklaration
2000	Omdragning av alla elledningar

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

Åtgärder enligt gällande underhållsplan övervägs och beslutas om årsvis
Översyn av förutsättningar för installation av laddmöjligheter för elbilar 2024

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att flera medlemmar kan samäga en lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska- och administrativaavtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna, där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	20	60	133	154	126
Skuldsättning, kr/kvm	2 432	2 484	993	1 030	1 067
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 467	2 520	1 007	1 045	1 082
Räntekänslighet, %	4	4	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	239	272	244	190	209
Årsavgifter, kr/kvm	653	629	617	612	604
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	88	88	88	88
Totala intäkter, kr/kvm	708	674	659	652	647
Nettoomsättning, tkr	2 426	2 361	2 322	2 290	2 279
Resultat efter finansiella poster, tkr	-385	-285	99	339	-12
Soliditet, %	20	23	43	42	38

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år. Nyckeltal beräknade på boyta 3477,5 m² och lokalyta 50,5 m². Under året har en bostadsrättslägenhet dödat och byggts om till två lägenheter.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta inklusive kabel-tv och bredband. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för 2023, vilket beror på ökade drift- och räntekostnader. Underskottet påverkar även kassaflödet och styrelsen har en plan för avgiftshöjningar om det blir nödvändigt de kommande åren.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	135 215	0	0	135 215
Upplåtelseavgifter, kr	1 243 685	0	0	1 243 685
Underhållsfond, kr	852 942	0	41 713	894 655
S:a bundet eget kapital, kr	2 231 842	0	41 713	2 273 555
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	738 747	-284 788	-41 713	412 246
Årets resultat, kr	-284 788	284 788	0	-385 061
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	453 959	0	-41 713	27 185
S:a eget kapital, kr	2 685 801	0	0	2 300 740

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 198 000 kr samt ianspråktagande skett med 156 287 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	453 959
Årets resultat, kr	-385 061
Reservation till underhållsfond, kr	-198 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	156 287
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	27 185

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	27 185
------------------------------------	---------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 426 311	2 361 097
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 841	15 895
Summa rörelseintäkter		2 497 152	2 376 992
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 960 656	-1 974 451
Planerat underhåll	Not 5	-156 287	-71 573
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-121 483	-110 614
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-300 841	-424 929
Summa rörelsekostnader		-2 539 266	-2 581 567
Rörelseresultat		-42 114	-204 575
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	40 544	6 122
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-383 491	-86 334
Summa finansiella poster		-342 947	-80 213
Årets resultat		-385 061	-284 788
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-198 000	-209 000
Disposition underhållsfond		156 287	71 573
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-41 713	-137 427
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-426 774	-422 215

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 9 958 706	9 562 111
Mark	Not 11 150 000	150 000
	<u>10 108 706</u>	<u>9 712 111</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>10 109 206</u>	<u>9 712 611</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13 0	2 372
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 192 881	2 132 282
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14 171 908	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>48 309</u>	<u>45 295</u>
	<u>1 413 098</u>	<u>2 179 952</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 413 098</u>	<u>2 179 952</u>
Summa tillgångar	<u>11 522 304</u>	<u>11 892 563</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	135 215	135 215
Upplåtelseavgifter	1 243 685	1 243 685
Underhållsfond	894 655	852 942
	<u>2 273 555</u>	<u>2 231 842</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	412 246	738 747
Årets resultat	-385 061	-284 788
	<u>27 185</u>	<u>453 959</u>
Summa eget kapital	<u>2 300 740</u>	<u>2 685 801</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	0
	<u>4 114 000</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	8 756 000
Leverantörsskulder	158 324	106 126
Aktuell skatteskuld	6 167	4 741
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	9 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	330 726
	<u>5 107 564</u>	<u>9 206 762</u>
Summa skulder	<u>9 221 564</u>	<u>9 206 762</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>11 522 304</u>	<u>11 892 563</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-385 061	-284 788
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	300 841	424 929
Kassaflöde från löpande verksamhet	-84 220	140 141
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-172 547	-1 360
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	190 802	-25 659
Kassaflöde från löpande verksamhet	-65 965	113 122
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-697 437	-5 905 820
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-697 437	-5 905 820
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-176 000	5 257 315
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-176 000	5 257 315
Årets kassaflöde	-939 401	-535 383
Likvida medel vid årets början	2 132 282	2 667 664
Likvida medel vid årets slut	1 192 881	2 132 282

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader	2,0%
-----------	------

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

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

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, inkl. värme och vatten	2 171 136	2 087 688
Hyror; p-platser, studentlägenhet	132 171	161 396
Övriga avgifter; bredband, kabel-TV	98 283	98 780
Övriga intäkter; pant- & överlåtelseavg. el till elbolag	24 722	13 233
	2 426 311	2 361 097
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	70 841	0
Återbäring försäkringsbolag	0	15 895
	70 841	15 895
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	305 164	325 338
Reparationer	237 802	109 412
El	202 198	354 995
Uppvärmning	469 810	433 469
Vatten	169 849	170 669
Sophämtning	105 225	91 742
Övriga avgifter	189 261	183 674
Förvaltningskostnader	171 201	187 233
Fastighetsavgift	83 211	79 781
Övriga driftskostnader	26 934	38 139
	1 960 656	1 974 451
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll installationer	71 875	71 573
Underhåll övrigt	84 413	0
	156 287	71 573
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	73 500	67 620
Vicevärdsarvode	16 200	14 125
Övriga arvoden	3 500	3 000
Revisorsarvode	5 500	5 200
Sociala kostnader	22 783	20 669
	121 483	110 614
Övriga		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	300 841	164 164
Restvärdesavskrivning	0	260 765
	300 841	424 929
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	39 960	6 120
Ränteintäkter skattekonto	584	0
Övriga finansiella intäkter	0	1
	40 544	6 122
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	383 119	85 928
Räntekostnader kortfristiga skulder	12	10
Övriga finansiella kostnader	360	396
	383 491	86 334

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 10 Byggnader					
Ingående anskaffningsvärde	14 319 053	9 040 500			
Årets nyanskaffning; tak, fasad, solceller	64 763	5 941 404			
Årets nyanskaffning, fjärrvärmeväxlare	387 500	0			
Årets nyanskaffning, iordningställande av lgh 50+51	245 174	0			
Årets utrangering	0	-662 851			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 016 490	14 319 053			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 756 943	-4 994 864			
Årets utrangering, fasad och tak	0	402 086			
Årets avskrivningar	-300 841	-164 164			
Utgående avskrivningar	-5 057 784	-4 756 942			
Bokfört värde	9 958 706	9 562 111			
Taxeringsvärde för Lagmannen 5 i Falun. Värdeår 1943.					
Byggnad - bostäder hyreshus	28 000 000	28 000 000			
Byggnad - lokaler	406 000	406 000			
	28 406 000	28 406 000			
Mark - bostäder hyreshus	11 600 000	11 600 000			
Mark - lokaler	129 000	129 000			
	11 729 000	11 729 000			
Taxeringsvärde totalt	40 135 000	40 135 000			
Not 11 Mark					
Ingående anskaffningsvärde	150 000	150 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 000	150 000			
Bokfört värde	150 000	150 000			
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper					
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500			
	500	500			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	2 372			
	0	2 372			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	46 032	3			
Övriga fordringar	125 876	0			
	171 908	3			
Not 15 Eget kapital					
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 243 685	135 215	852 942	738 747	-284 788
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-284 788	284 788
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-156 287	156 287	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			198 000	-198 000	
Årets resultat					-385 061
Belopp vid årets slut	1 243 685	135 215	894 655	412 246	-385 061

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut		
			Nästa års amortering
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
	Konv.datum	Belopp	
	Stadshypotek AB	665654	3,69%
	Stadshypotek AB	665663	3,59%
	Swedbank	2954939928	4,84%
		8 580 000	742 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	4 114 000	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till		6 694 000
	Ställda säkerheter		
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>		
	Fastighetsinteckningar	8 800 000	8 800 000
	Summa ställda säkerheter	8 800 000	8 800 000
Not 17	Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	742 000	176 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	3 724 000	8 580 000
		4 466 000	8 756 000
Not 18	Övriga kortfristiga skulder		
	Arbetsgivaravgifter	6 257	4 212
	Källskatt	5 669	4 943
	Mervärdesskatt	0	14
		11 926	9 169
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	171 430	183 463
	Upplupna räntekostnader	20 322	10 050
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	273 395	137 213
		465 147	330 726
Not 20	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
	Under första kvartalet 2024 såldes två lägenheter, som föreningen tidigare ägt, för 1 670 000 kr		

Falun, 2024

Digitalt signerad av

Stefan Ek

Anna Aldrimer

Anders Boethius

Johan Magnus Hagdahl

Susan Östlund

Rolf Tigerström

Marita Tallbo

Stefan Månsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Bengt Orhall
Av stämman vald revisorTommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lagmannen i Falun, org.nr. 783200-1825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lagmannen i Falun för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lagmannen i Falun för räkenskapsåret 2023 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Orhall
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Lagmannen i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN EK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 14:38:57



ANDERS BOETHIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 12:04:09



STEFAN MÅNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 09:28:43



SUSAN ÖSTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 10:22:04



ANNA ALDRIMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:41:25



MARITA TALLBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:59:20



JOHAN MAGNUS HAGDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 15:38:33



ROLF TIGERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:12:04



BENGT ORHALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:23:39



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 07:14:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Lagmannen i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENGT ORHALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:25:20

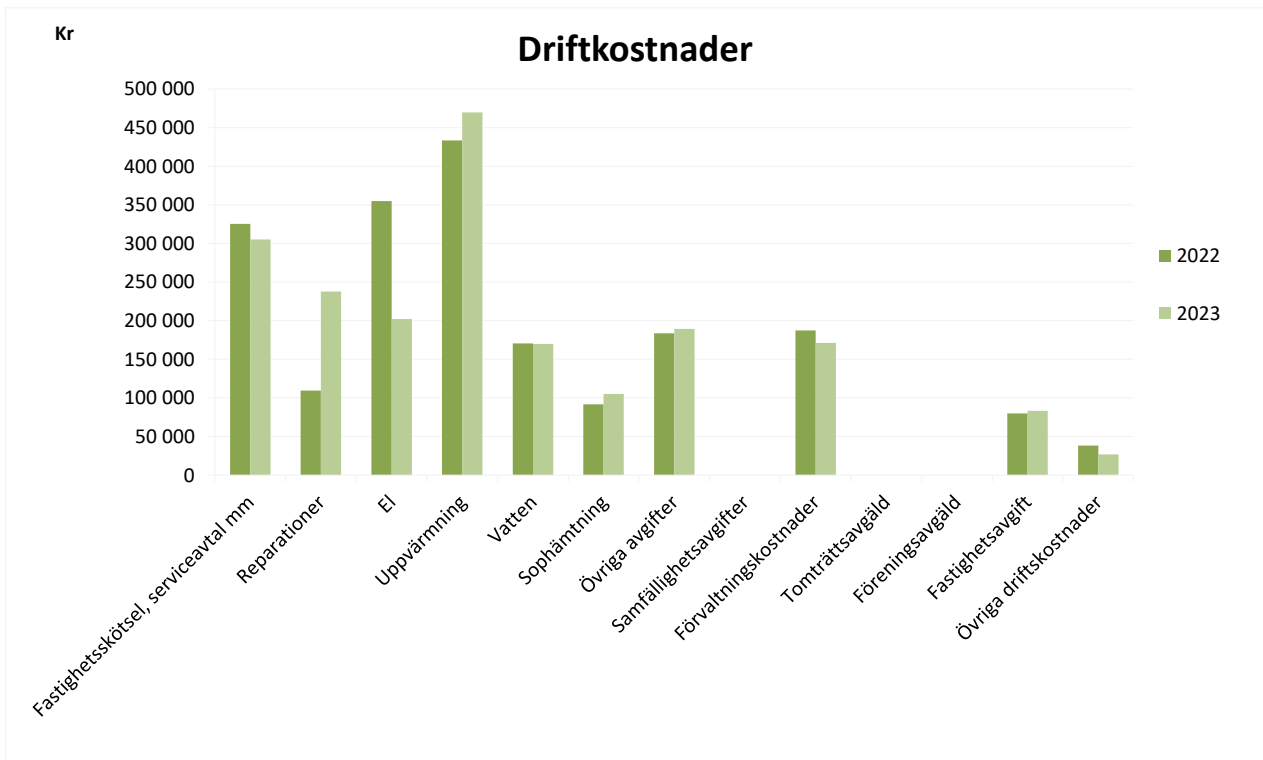
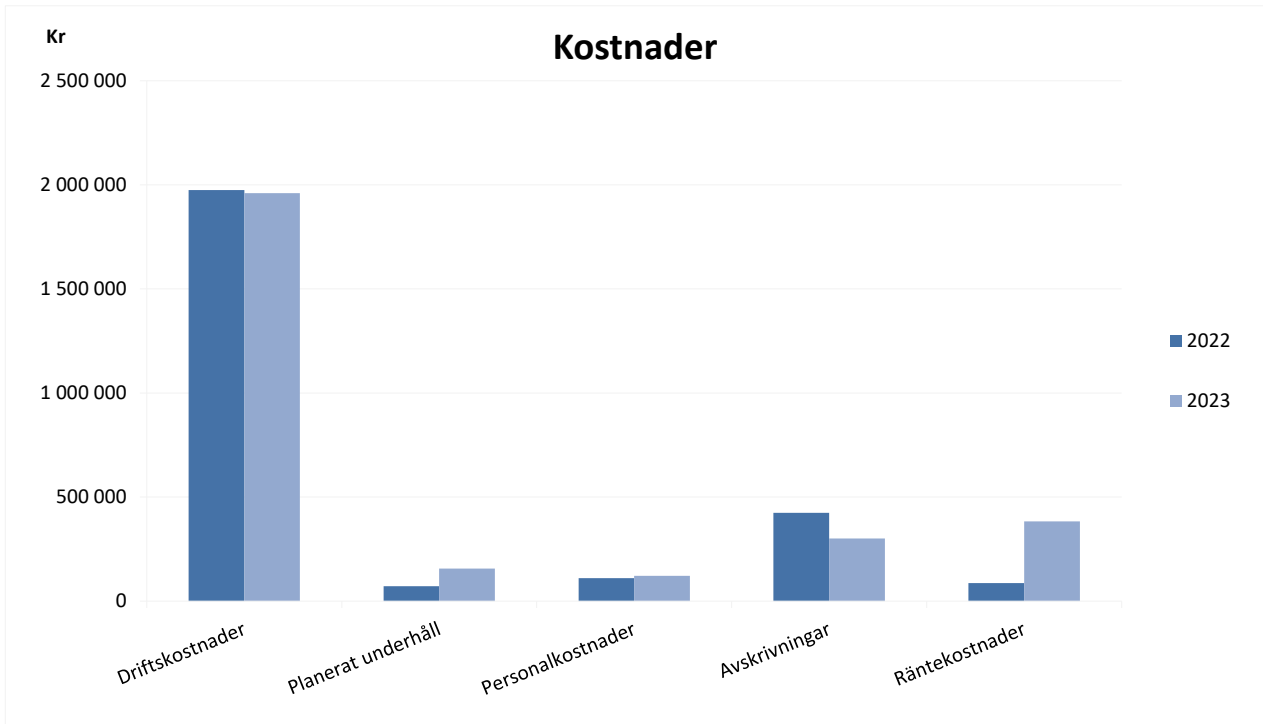


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 08:38:12







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Lagmannen i Falun



20

KR/KVM

SPARANDE



2 434

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



239

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



653

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 20 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 2 434 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 239 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 653 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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