



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bergsmannen i Falun

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bergsmannen i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-3730 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-04-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Bergslagsgården 11 och Städet 1 i Falun kommun, med adresserna Hyttgatan 68-78, Sturegatan 90-100 och Engelbrektskatan 51-55.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bergslagsgården 11	1971-01-01	1971
Städet 17	1971-01-01	1971
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
229	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15852
6	lokaler (hyresrätt), inklusive föreningens gym och gästrum.	195
109	garageplatser, varav 1 MC-plats	0
115	p-platser, varav 109 med mv-uttag (4 gästplatser) och 6 utan mv-uttag	0
58	extra förråd	236
Totalt 517 objekt		16283

Föreningens lägenheter fördelas på: 98 st 2 rok, 104 st 3 rok, 27 st 4 rok.

Teknisk och ekonomisk förvaltning samt lokalvård har utförts av HSB MälarDalarna.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Stafan Aremir	Ordförande
Anna Zetterqvist	Ledamot
Benjamin Maleki	Ledamot
Jeanette Åkerblom	Ledamot
Maria Pettersson	Ledamot
Sebastian Liljedal	Ledamot
Maria Engholm	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stafan Aremir, Anna Zetterqvist och Maria Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av Stafan Aremir, Anna Zetterqvist, Benjamin Maleki och Jeanette Åkerblom.

Revisorer har varit: Kjell Hammarström med Remzo Sarhatlic som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jan-Erik Lundgren (sammanställande) och Gerti Jonsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24. På stämman deltog 47 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

I avgiften ingår: vatten, uppvärmning, elnätsavgift och kabel-TV.

I avgiften ingår inte: hushållsel och bredband.

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 2023-10-26.

Årets underhåll och investeringar:

- Ombyggnad motorvärmare
- Byte av garageuppvärmning
- Byte takfläktar, spiskåpor

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Relining av takbrunnar och avloppsrör (dagvattenledningar)
- Underhållspolning av samtliga avloppsstammar med het vatten
- Installation av digitala temperaturgivare i samtliga lägenheter
- Byte av styrsystemet av värme och varmvattenanläggningar
- Reparation styrelektroniken på ej fungerande cirkulationspumpar
- Byte av lägenhetsdörrar inklusive låssystemet
- Renovering av gårdar inklusive staket och fasader
- Renovering av garage och parkeringen
- Reparation skadade husgrunder och målning av socklar
- Byte av belysning på parkeringen och garage samt alla gårdar
- Byte av takplåt, samt hängrännor och stuprör
- PCB sanering
- Renovering av tvättstugor - tvätt utrustning
- Fönsterbyte
- Reparation av undercentral
- Kulvertbyte alla gårdar
- Nytt inpasseringssystem (byte av alla entre-, soprum- och källardörrar samt montering av porttelefoner)
- Installation Individuell Mätning & Debitering (IMD)
- Samtliga motorvärmcentraler byttes ut
- Installation av Telias fiber LAN
- Montering av nya balkongfronterna samt inglasningen av balkongen
- Ett rum på Engelbrektsgatan 53 B ställdes i ordning som ett övernattningsrum
- Renovering tvättstugor. Nya tvättmaskiner och torkskåp
- Ny takbeläggning på samtliga hus
- Skyddsrummen har åtgärdats enligt civilförsvarets rekommendationer
- Föreningen byggde två nya garagekroppar med totalt 28 platser

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

- Installation laddstolpar för elbilar
- Renovering av undercentraler
- Trapphusrenovering
- Tvättstugor renovering, byte av utrustning
- Stambyte, relining

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 24 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 296 och under året har det tillkommit 35 och avgått 31 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 300.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska 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	211	127	191	196	184
Skuldsättning, kr/kvm	640	663	777	808	838
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	654	677	793	824	855
Räntekänslighet, %	1	1	1	2	2
Energikostnad, kr/kvm	260	272	216	205	209
Årsavgifter, kr/kvm	597	574	557	557	562
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	91	92	91	93
Totala intäkter, kr/kvm	668	615	594	598	591
Nettoomsättning, tkr	10 423	9 891	9 603	9 605	9 539
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 525	1 304	2 242	2 311	404
Soliditet, %	60	56	51	47	42

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Nyckeltalen är beräknade på boyta 15 852 m² och lokalyta 327,5m² (förråd och hyreslokaler, ej förråd eller lokaler som ej hyrs ut).

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 avgift för eldebitering. 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.

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	2 141 900	0	0	2 141 900
Underhållsfond, kr	6 558 852	0	425 400	6 984 252
S:a bundet eget kapital, kr	8 700 752	0	425 400	9 126 152
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 060 287	1 303 856	-425 400	8 938 743
Årets resultat, kr	1 303 856	-1 303 856	2 524 736	2 524 736
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	9 364 143	0	2 099 336	11 463 479
S:a eget kapital, kr	18 064 895	0	2 524 736	20 589 631

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 660 000 kr samt ianspråktagande skett med 234 600 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	9 364 143
Årets resultat, kr	2 524 736
Reservation till underhållsfond, kr	-660 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	234 600
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 463 479

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	11 463 479
------------------------------------	-------------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 6 984 252 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 2 099 336kr, se resultaträkningen.

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	10 422 825	9 890 716
Övriga rörelseintäkter	Not 3	392 078	53 102
Summa rörelseintäkter		10 814 903	9 943 818
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 267 407	-7 559 600
Planerat underhåll	Not 5	-234 600	-115 279
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-258 566	-224 831
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-662 262	-635 633
Summa rörelsekostnader		-8 422 835	-8 535 344
Rörelseresultat		2 392 068	1 408 475
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	302 429	39 931
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-169 762	-144 550
Summa finansiella poster		132 667	-104 619
Årets resultat		2 524 736	1 303 856
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-660 000	-693 000
Disposition underhållsfond		234 600	115 279
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-425 400	-577 721
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		2 099 336	726 135

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	17 071 685	16 398 616
Mark	Not 11	3 100 814	3 100 814
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	100 000	100 000
		<u>20 272 499</u>	<u>19 599 430</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 272 999</u>	<u>19 599 930</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	30 070	31 472
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 225 845	12 264 243
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	278 821	7 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		654 141	533 690
		<u>4 188 878</u>	<u>12 836 644</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	10 088 388	0
Kassa och bank	Not 17	27 903	58 258
Summa omsättningstillgångar		<u>14 305 169</u>	<u>12 894 902</u>
Summa tillgångar		<u>34 578 168</u>	<u>32 494 832</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 141 900	2 141 900
Underhållsfond	6 984 252	6 558 852
	<u>9 126 152</u>	<u>8 700 752</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 938 743	8 060 287
Årets resultat	2 524 736	1 303 856
	<u>11 463 479</u>	<u>9 364 143</u>
Summa eget kapital	<u>20 589 631</u>	<u>18 064 895</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	0
		<u>7 989 544</u>
		0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20	10 359 544
Leverantörsskulder	395 573	314 171
Aktuell skatteskuld	65 779	43 268
Fond för inre underhåll	1 658 499	1 618 573
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	6 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 502 781
	<u>13 988 538</u>	<u>6 440 393</u>
Summa skulder	<u>13 988 538</u>	<u>14 429 937</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>34 578 168</u>	<u>32 494 832</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 524 736	1 303 856
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	662 262	635 633
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 186 998</u>	<u>1 939 489</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-390 631	-151 132
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-72 216</u>	<u>325 357</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 724 150	2 113 714
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-1 335 331</u>	<u>-100 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 335 331	-100 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-369 184</u>	<u>-1 848 984</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-369 184	-1 848 984
Årets kassaflöde	1 019 635	164 730
Likvida medel vid årets början	12 322 501	12 157 771
Likvida medel vid årets slut	13 342 137	12 322 501

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	1,8%
-----------	------

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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 722 709 kr (4 722 709 kr).

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; ingår vatten, värme, elnätsavg. och kabel-TV.	8 755 140	8 418 780
Hyror; lokaler, förråd, p-platser och garage	883 987	739 978
Övriga avgifter; el, vatten och gästrum	865 266	809 793
Övriga intäkter; överlåtelse- pant- o. andrahandsavg., gym	118 457	122 214
Bruttoomsättning	10 622 850	10 090 765
Hyesrabatter och övriga avdrag	-25	-48
Avsatt till inre fond	-200 001	-200 001
	10 422 825	9 890 716
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	392 078	0
Återbäring försäkringsbolag	0	53 102
	392 078	53 102
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	1 186 485	1 023 685
Reparationer	100 955	529 268
El	1 367 921	1 788 937
Uppvärmning	1 799 910	1 636 141
Vatten	1 046 674	980 849
Sophämtning	484 197	410 603
Övriga avgifter	328 802	291 462
Förvaltningskostnader	394 734	398 586
Fastighetsavgift	401 761	385 731
Övriga driftskostnader	155 966	114 340
	7 267 407	7 559 600
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll markytor	0	27 896
Underhåll övrigt	234 600	87 383
	234 600	115 279
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	208 655	188 028
Övriga arvoden	5 643	5 192
Revisorsarvode	5 250	4 830
Sociala kostnader	39 018	26 781
	258 566	224 831
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	662 249	635 633
Restvärdesavskrivning	13	0
	662 262	635 633
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	299 863	39 891
Ränteintäkter skattekonto	2 339	0
Övriga finansiella intäkter	227	41
	302 429	39 931
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	169 640	144 490
Räntekostnader kortfristiga skulder	122	0
Övriga finansiella kostnader	0	60
	169 762	144 550

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	35 972 720	35 972 720
Årets nyanskaffning, takfläktar och spiskåpor	1 335 331	0
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	0
Årets utrantering, takfläktar och spiskåpor	-79 200	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 228 851	35 972 720
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 574 104	-18 938 471
Årets utrantering	79 200	0
Årets restvärdesavskrivning	-13	0
Årets avskrivningar	-662 249	-635 633
Utgående avskrivningar	-20 157 166	-19 574 104
Bokfört värde	17 071 685	16 398 616
Taxeringsvärde för Bergslagsgården 11 och Städet 1 i Falun. Värdeår 1971.		
Byggnad - bostäder hyreshus	146 000 000	146 000 000
Byggnad - lokaler	3 354 000	3 354 000
	149 354 000	149 354 000
Mark - bostäder hyreshus	58 000 000	58 000 000
Mark - lokaler	434 000	434 000
	58 434 000	58 434 000
Taxeringsvärde totalt	207 788 000	207 788 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	3 100 814	3 100 814
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 100 814	3 100 814
Bokfört värde	3 100 814	3 100 814
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	100 000	0
Årets investeringar, trapprenovering	0	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	100 000
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	30 070	31 472
	30 070	31 472
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	278 821	7 239
	278 821	7 239
Not 16 Kortfristiga placeringar		
Handelsbanken, bundna placeringar	10 088 388	0
	10 088 388	0
Not 17 Kassa och bank		
Bankkonto	27 903	58 258
	27 903	58 258

Noter			2023-12-31	2022-12-31	
Not 18 Eget kapital					
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	2 141 900	6 558 852	8 060 287	1 303 856
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				1 303 856	-1 303 856
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-234 600	234 600	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			660 000	-660 000	
Årets resultat					2 524 736
Belopp vid årets slut	0	2 141 900	6 984 252	8 938 743	2 524 736
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	275786	4,61%	2024-06-01	2 370 000	60 000
Stadshypotek AB	4269	1,03%	2024-09-30	2 509 544	149 184
Stadshypotek AB	997956	1,03%	2024-09-01	5 480 000	160 000
				10 359 544	369 184
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0	
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					8 513 624
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				23 183 050	23 183 050
<i>varav frigjorda</i>				-1 704 800	-1 704 800
Summa ställda säkerheter				21 478 250	21 478 250
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				369 184	369 184
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				9 990 360	2 370 000
				10 359 544	2 739 184
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	1 500
Mervärdesskatt				3 667	864
Övriga kortfristiga skulder				2 695	0
				6 362	2 364
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				882 810	878 697
Upplupna räntekostnader				9 905	10 365
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				610 066	833 772
				1 502 781	1 722 834

Falun, 2024

Digitalt signerad av:

Stafan Aremir	Sebastian Liljedal
Benjamin Maleki	Maria Pettersson
Jeanette Åkerblom	Maria Engholm
Anna Zetterqvist	

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024:

Kjell Hammarström	Tommy Mårtensson
Av stämman vald revisor	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergsmannen i Falun, org.nr. 783200-3730

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergsmannen 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 revisionsssed 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 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. 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 Bergsmannen 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 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. 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 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 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

Kjell Hammarström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

STAFAN AREMIR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 21:27:00



BENJAMIN MALEKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:52:04



MARIA PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:46:38



MARIA ENGHOLM

Ledamot

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



SEBASTIAN LILJEDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:46:36



ANNA ZETTERQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 08:57:09



JEANETTE ÅKERBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:50:09



KJELL HAMMARSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 09:39:13



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 06:01:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

KJELL HAMMARSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 09:40:28

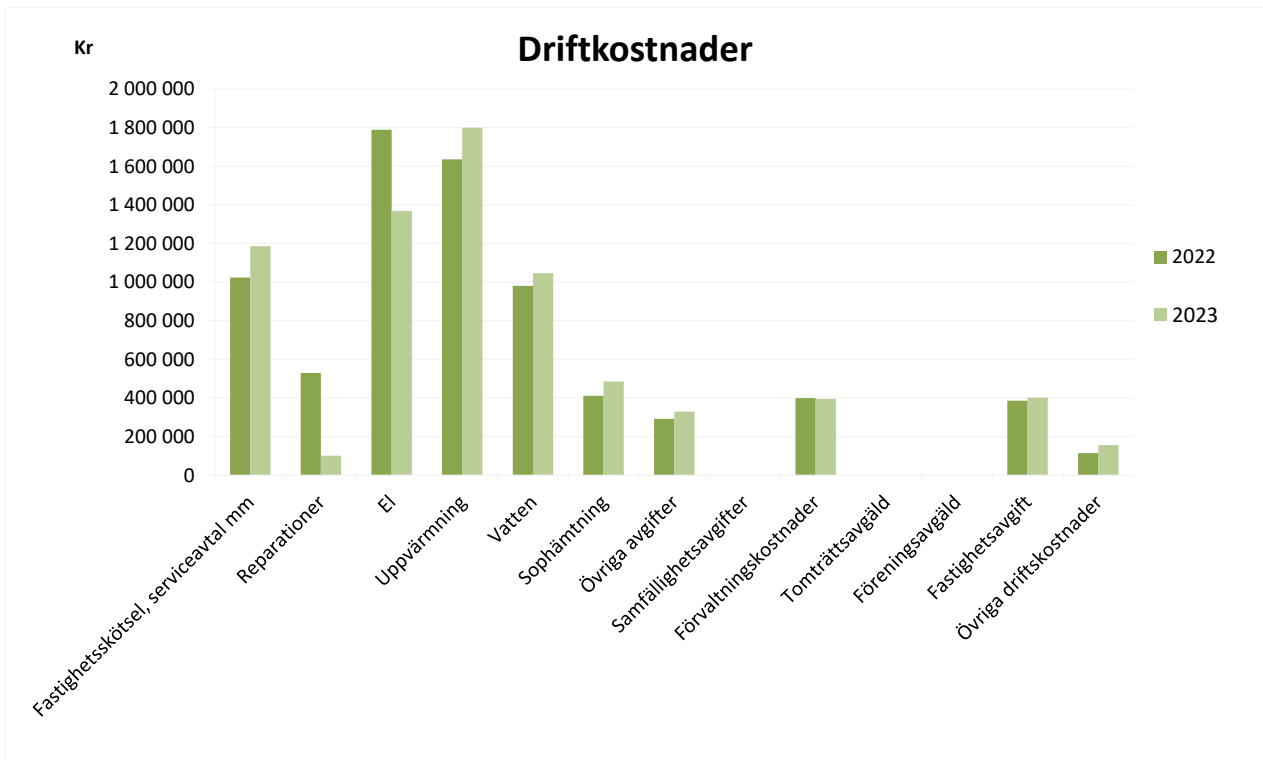
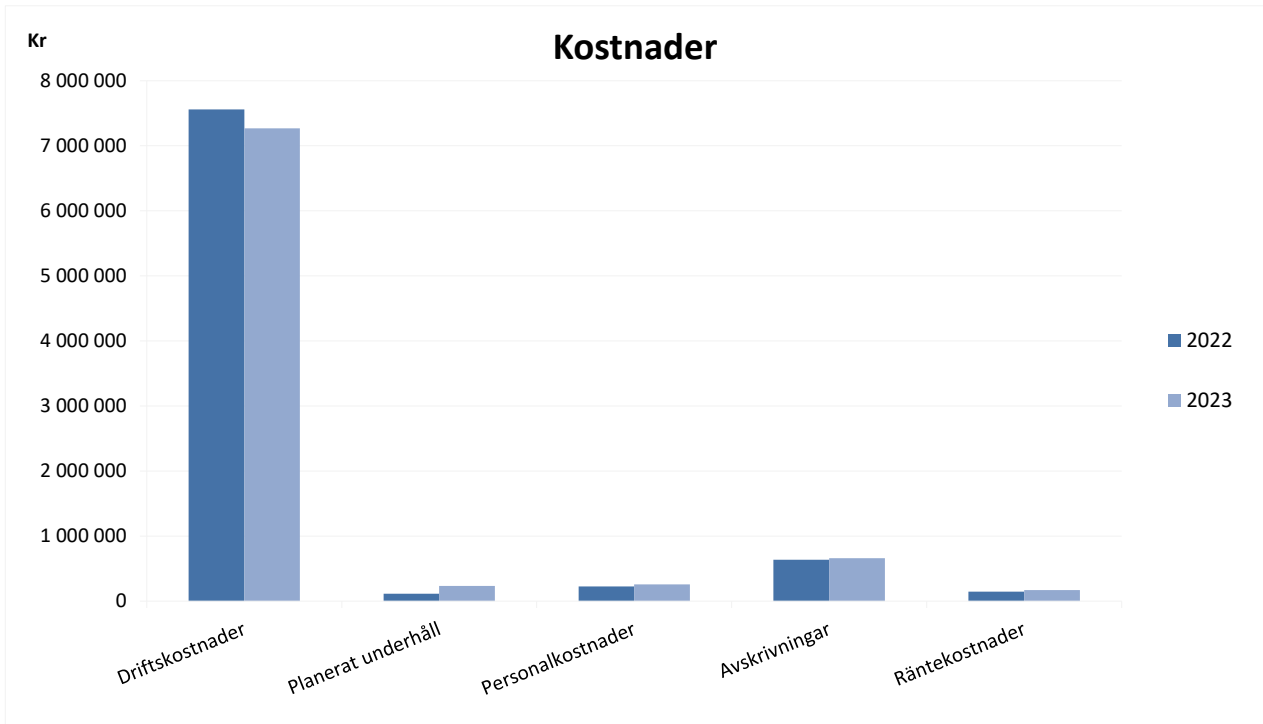


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 06:02:58







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Bergsmannen i Falun



211
KR/KVM
SPARANDE



640
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



1%
RÄNTEKÄNSLIGHET



260
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



597
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 211 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 640 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 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 %
	Energikostnad 260 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 597 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta , inklusive el (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.