



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Sims i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Sims i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 716456-9662 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 1989. Föreningen beslutade att anta nya stadgar 2023-10-30 (beslut 2 av 2).

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borlänge kommun med adresserna Bygatan 20 samt Häradsvägen 17.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sims 12	1990-01-01	1990
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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
1	lokaler (hyresrätt)	0
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6268
27	garageplatser	0
47	p-platser	0
4	p-platser med el-bilsladdare	0
Totalt 159 objekt		6268

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 33 st 3 rok, 15 st 4 rok.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Mälardalarna medan den tekniska förvaltningen har utförts av Riksbyggen.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christina Höök	Ordförande
Arne Andersson	Ledamot
Berit Sander	Ledamot
Karin Dahlström	Ledamot
Eric Granath	Ledamot
Kenneth Östlin	HSB-ledamot
Johan Wallström	Suppleant
Karin Lundberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Christina Höök, Karin Dahlström, Karin Lundberg, Johan Wallström och Eric Granath.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Höök, Arne Andersson, Berit Sander och Eric Granath.

Revisorer har varit internrevisorer Gunnel Bångman med Håkan Dahlström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Leif Sundell (sammankallande) och Roger Wass, valda vid föreningsstämman.

Föreningens representant i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Christina Höök med Arne Andersson som suppleant.

Represntanter från styrelsen har deltagit i bostadsrättsjuridk utbildning, ordförandeträff och ägarträffar under året med HSB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 24 st röstberättigade medlemmar. Beslut 1 av 2 togs gällande antagande av nya stadgar.

En extra stämma hölls 2023-10-30 och punkterna som behandlades var att anta nya stadgar beslut 2 av 2 samt arvoden för styrelsen till nästa stämma. På stämman deltog 17 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr o m 2023-01-01 med +2%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat en höjning av årsavgiften med +1% f r om 2024-01-01. Årsavgifterna uppgår efter höjning till i genomsnitt 861 kr/kvm.

Föreningen har en underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och större åtgärder som kräver investering. 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 2023-09-11.

Historik underhåll och investeringar:

Årtal	Ändamål
2023	Rengöring ventilationskanaler. Byte VVC ledningar i källare. Asfaltering och reparation dagvattenbrunn.
2022	Installation vattenfilter. Byte armatur i källare. Stamspolning. 4 st p-platser med laddare för elbil installerade.
2021	Byte två mekaniska garageportar. OVK och Status kontroll.
2020	Byte av två torktumlare. Ersatt häcken med plank.
2019	Målning av fasad Häradsvägen 17. Plåtar på gårdshuset.
2017	Status kontroll. Målning fasad Bygatan 20.
2016	Renovering kök i gårdslokal. Matt byte trapphus. Ny belysning garage.
2015	OVK. Byte tvättmaskin. Byte mattor i 7 hissar. Målning gårdshus. Ny gummimatta i lekpark.
2014	Byte av köksfläktar, Häradsvägen 17 A-D. Montering av dropplåtar på balkonger. Status kontroll. Stamspolning. Digitalt portsystem. Renoverat gästrum. Byte ventil, vattenavstängning i ca 20 lgh:er. Byte värmepump.
2013	Byte av köksfläktar, Bygatan 20 A-D. Automatiska dörröppnare på samtliga portar.
2012	Byte av samtliga motorvärmare.
2011	Rörelsevak i garagen. Installation av en tvättmaskin. Installerat nytt låssystem med taggar. Ventilationsrensning samt justering av in- och utflöde. Ny ventilation i tvättstugan.

Föreningen planerar följande underhåll och investeringsåtgärder 2024:

Årtal	Ändamål
2024	OVK och Statuskontroll. Olja plank. Byte armaturer i trapphusen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 st bostadsrätter överlåtits och 0 st upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

Medlemsaktiviteter

I september bjöds medlemmarna in till Simsdagen och i december var det adventsfika.

Styrelsen har gett ut Simsnytt varje månad. Informationer som varit är bland annat byte av stadgar samt avgifthöjning.

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	311	352	344	367	324
Skuldsättning, kr/kvm	3 962	4 254	4 386	4 837	4 969
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 962	4 254	4 386	4 837	4 969
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	196	158	156	134	150
Årsavgifter, kr/kvm	811	785	785	785	785
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	90	92	93	92
Totala intäkter, kr/kvm	898	876	852	845	856
Nettoomsättning, tkr	5 632	5 489	5 344	5 298	5 367
Resultat efter finansiella poster, tkr	525	527	714	1 000	-463
Soliditet, %	41	39	38	34	32

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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. 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	8 616 967	0	0	8 616 967
Underhållsfond, kr	1 584 754	0	-41 719	1 543 035
S:a bundet eget kapital, kr	10 201 721	0	-41 719	10 160 002
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 966 183	527 042	41 719	7 534 945
Årets resultat, kr	527 042	-527 042	525 376	525 376
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 493 225	0	567 095	8 060 321
S:a eget kapital, kr	17 694 946	0	525 376	18 220 323

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 278 000 kr samt ianspråktagande skett med 319 719 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	7 493 226
Årets resultat, kr	525 376
Reservation till underhållsfond, kr	-278 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	319 719
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 060 321

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	8 060 321
-----------------------------	-----------

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	5 631 796	5 488 998
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	156 069	0
Summa rörelseintäkter		5 787 865	5 488 998
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 185 678	-2 722 926
Planerat underhåll	Not 5	-319 719	-606 485
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-184 229	-181 412
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 102 607	-1 102 437
Summa rörelsekostnader		-4 792 233	-4 613 259
Rörelseresultat		995 632	875 739
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	110 231	18 666
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-580 487	-367 363
Summa finansiella poster		-470 256	-348 697
Årets resultat		525 376	527 042
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-278 000	-266 000
Disposition underhållsfond		319 719	606 485
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		41 719	340 485
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		567 095	867 527

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	33 765 748	34 838 660
Mark	Not 11	3 400 000	3 400 000
Markanläggningar	Not 12	433 404	463 099
		<u>37 599 152</u>	<u>38 701 759</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 599 652</u>	<u>38 702 259</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	31 348	2 313
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		5 101 197	5 654 717
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	163 998	16 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>245 262</u>	<u>217 948</u>
		<u>5 541 805</u>	<u>5 891 314</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	1 100 133	1 100 000
Kassa och bank	Not 17	10 879	2 438
Summa omsättningstillgångar		<u>6 652 817</u>	<u>6 993 752</u>
Summa tillgångar		<u>44 252 469</u>	<u>45 696 012</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		8 616 967	8 616 967
Underhållsfond		1 543 035	1 584 754
		<u>10 160 002</u>	<u>10 201 721</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 534 945	6 966 183
Årets resultat		525 376	527 042
		<u>8 060 321</u>	<u>7 493 226</u>
Summa eget kapital		<u>18 220 323</u>	<u>17 694 947</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	12 482 000	13 523 775
		<u>12 482 000</u>	<u>13 523 775</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	12 353 000	13 139 300
Leverantörsskulder		282 580	373 248
Aktuell skatteskuld		9 853	4 253
Fond för inre underhåll		35 919	35 919
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	80 635	82 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	788 159	842 109
		<u>13 550 146</u>	<u>14 477 290</u>
Summa skulder		<u>26 032 146</u>	<u>28 001 065</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>44 252 469</u>	<u>45 696 012</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	525 376	527 042
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 102 607	1 102 437
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 627 983	1 629 479
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-204 011	-27 124
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-140 844	265 178
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 283 128	1 867 533
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-78 352
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-78 352
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 828 075	-828 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 828 075	-828 300
Årets kassaflöde	-544 947	960 881
Likvida medel vid årets början	6 757 155	5 796 274
Likvida medel vid årets slut	6 212 209	6 757 155

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 1,4 %

Markanläggningar 5%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 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 23 003 078 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	5 018 220	4 919 628
Hyror	195 540	178 740
Övriga avgifter, IMD el	376 932	355 317
Övriga intäkter	48 579	41 343
Bruttoomsättning	5 639 271	5 495 028
Hyresbortfall	-7 475	-6 030
	5 631 796	5 488 998
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	156 069	0
	156 069	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	660 371	552 261
Reparationer	245 709	127 896
El	563 773	446 847
Uppvärmning	481 023	368 588
Vatten	182 962	175 766
Sophämtning	223 089	186 393
Övriga avgifter	370 360	359 615
Förvaltningskostnader	242 061	278 744
Fastighetsavgift	142 590	136 999
Övriga driftskostnader	73 741	89 816
	3 185 678	2 722 926
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll markytor	39 893	38 486
Underhåll enligt plan	279 826	424 194
Underhåll utöver plan	0	143 804
	319 719	606 485
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	136 000	132 000
Vicevärdsarvode	9 000	9 000
Övriga arvoden	7 000	7 000
Revisorsarvode	4 000	4 000
Sociala kostnader	28 229	29 412
	184 229	181 412
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 072 912	1 072 914
Markanläggningar	29 695	25 125
Inventarier	0	4 398
	1 102 607	1 102 437
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	107 694	18 009
Ränteintäkter skattekonto	2 013	0
Övriga finansiella intäkter	524	658
	110 231	18 666
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	580 487	367 363
	580 487	367 363

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	75 806 000	75 806 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 806 000	75 806 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 967 340	-39 894 426
Årets avskrivningar	-1 072 912	-1 072 914
Utgående avskrivningar	-42 040 252	-40 967 340
Bokfört värde	33 765 748	34 838 660
Taxeringsvärde för Sims 13 i Borlänge. Värdeår 1990.		
Byggnad - bostäder hyreshus	61 000 000	61 000 000
Byggnad - lokaler	412 000	412 000
	61 412 000	61 412 000
Mark - bostäder hyreshus	15 200 000	15 200 000
Mark - lokaler	1 135 000	1 135 000
	16 335 000	16 335 000
Taxeringsvärde totalt	77 747 000	77 747 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	3 400 000	3 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 400 000	3 400 000
Bokfört värde	3 400 000	3 400 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	515 549	437 197
Årets investeringar	0	78 352
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	515 549	515 549
Ingående ackumulerade avskrivningar	-52 450	-27 325
Årets avskrivningar	-29 695	-25 125
Utgående avskrivningar	-82 145	-52 450
Bokfört värde	433 404	463 099
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 14	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	31 348	2 313			
		31 348	2 313			
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	1 843	16 336			
	Övriga fordringar	162 155	0			
		163 998	16 336			
Not 16	Kortfristiga placeringar					
	LF fasträntekonto 1 år	1 100 133	1 100 000			
		1 100 133	1 100 000			
Not 17	Kassa och bank					
	Bankkonto	10 879	2 048			
	Handkassa	0	390			
		10 879	2 438			
Not 18	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	8 616 967	1 584 754	6 966 183	527 042	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			527 042	-527 042	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-319 719	319 719		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		278 000	-278 000		
	Årets resultat				525 376	
	Belopp vid årets slut	8 616 967	1 543 035	7 534 945	525 376	
Not 19	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	163562	1,15%	2024-12-30	1 483 000	0
	Stadshypotek AB	250777	4,80%	2024-02-02	10 870 000	828 000
	Stadshypotek AB	98473	0,99%	2026-01-30	12 482 000	0
					24 835 000	828 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 482 000	
	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					20 695 000
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				68 199 000	68 199 000
	varav frigjorda				-19 977 000	-19 977 000
	Summa ställda säkerheter				48 222 000	48 222 000
Not 20	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				828 000	828 300
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				11 525 000	12 311 000
					12 353 000	13 139 300
Not 21	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				25 935	28 061
	Källskatt				43 800	43 500
	Övriga kortfristiga skulder				10 900	10 900
					80 635	82 461
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				447 716	509 638
	Upplupna räntekostnader				103 996	58 846
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				236 447	273 625
					788 159	842 109

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Borlänge, 2024

Digitalt signerad av

Christina Höök

Berit Sander

Karin Dahlström

Eric Granath

Arne Andersson

Kenneth Östlin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Gunnel Bångman
Av stämman vald revisor

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sims i Borlänge, org.nr. 7164569662

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sims i Borlänge 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 Sims i Borlänge 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 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 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.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnel Bångman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

CHRISTINA HÖÖK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:57:52



KENNETH ÖSTLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 11:47:55



BERIT SANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:28:20



ARNE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:40:00



KARIN DAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 13:35:46



ERIC GRANATH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 18:10:33



GUNNEL BÅNGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 18:34:05



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 12:08:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

GUNNEL BÅNGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 18:32:41



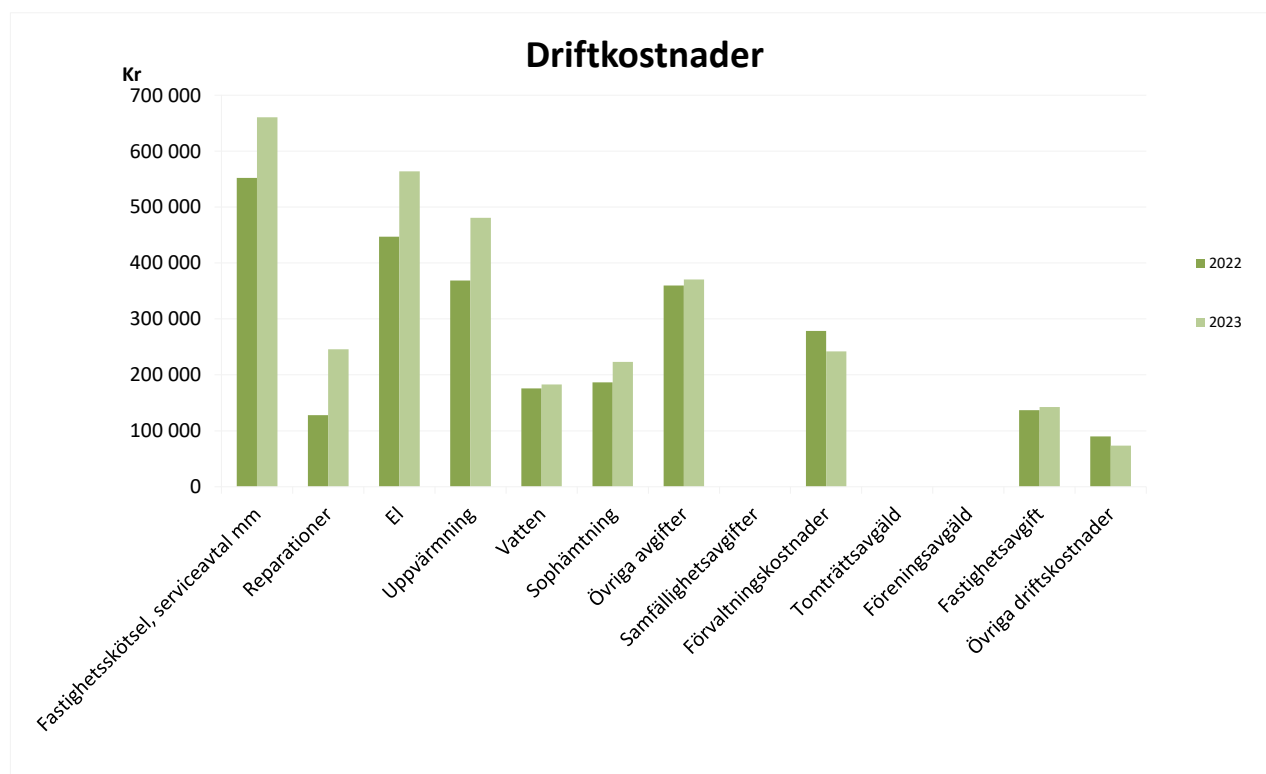
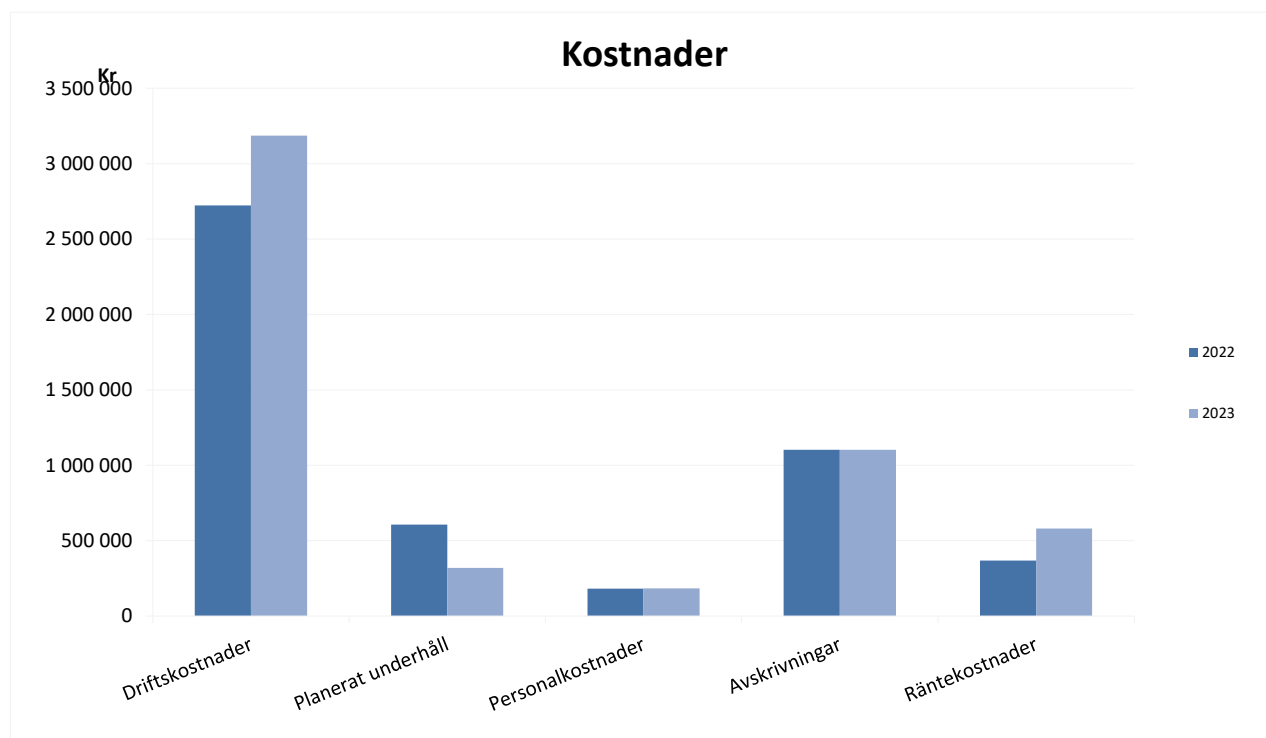
TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 12:09:15



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Sims i Borlänge



311

KR/KVM

SPARANDE



3962

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



196

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



861

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 311 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 3962 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 5%	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 196 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 861 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) inkl tillägg såsom IMD el	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.