



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Åsen i Borlänge



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Åsen i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-2953 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Lissehagen 2 samt Tångringen 2 och 3 i Borlänge kommun med adresserna Industrigatan 21-31, Industrigatan 18-24 samt Engelbrektsgatan 11-13,

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lissehagen 2	1960-01-01	1959
Tångringen 2	1960-01-01	1959
Tångringen 3	1960-01-01	1959
Totalt 3 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
31	garageplatser	649
125	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7210
11	lokaler (hyresrätt)	265
87	p-platser	0
Totalt 254 objekt		8124

Lägenheterna i fyra hus fördelas på: 18 st 1 rok, 89 st 2 rok, 18 st 3 rok.

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Christer Östlund	Ordförande
Sebastian Danielsson	Sekreterare
Thomas Forsell	Ledamot
Sari Wuopio	Ledamot
Emil Södergren	Ledamot
Tobias Andersson	Ledamot
Diana Ärleborn	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sebastian Danielsson, Sari Wuopio och Thomas Forsell
Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Sari Wuopio, Diana Ärleborn och Christer Östlund.

Revisorer har varit: Ingalill Jansson vald av föreningen, samt utsedd revisor av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit: Peter Huld vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-09-07. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes senast 1 januari 2023 med 3 %. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om höjning av årsavgiften med 3 % från 1 januari med 2024. Årsavgiften uppgår därmed till i genomsnitt 649 kr/m² för 2024. I avgiften ingår värme, vatten och bredband. Bostadsrättsinnehavarna debiteras hushållsel efter förbrukning och Kabel-TV.

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 15 juni månad.

Uppkommen förlust beror på underhållsåtgärder som utförts under året samt ökade avskrivningar pga investeringar.

Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats samt av nytt lån tidigare varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1997	Fasadisolering
1998-1999	Balkonginglasning med väggisolering
1999-2000	Byte av fönster
2001	Byte av lägenhetsdörrar och bredbandsinstallation
2003	Upprustning av tvättstugor
2005	Stamreovering med rörinfordring avloppssystem
2008-2009	Övergång till femledarsystem el
2011	OVK-besiktning
2012	Byte av grovtvättmaskiner
2013	Byte av 6 fintvättmaskiner och 4 kondensstorktumlare
2015	Byte av ny ventilation
2017	Bergvärme och termostater på element
2018	Nytt passagesystem
2019	Låssystem, Montage av kanalfäkt, Installation av stolparmatur, golvvård trapphus, Montage stängsel,
2019	Stamspolning
2019	Installation bredband
2020	Byte garageportar
2020	Utrustning gym
2020	El till garage, gym och ytterbelysning
2020	Installation av blandningsventil på varmvattnet vid värmepumparna
2020	Lagning av sprickor i sockel på huskropp
2020	Stambyte i 24 lägenheter
2022	Stambyte
2023	Laddstolpar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Renovering, målning av trapphus. Byte takluckor. OVK. Planering av ny sopstation.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 (17) bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 142 och under året har det tillkommit 12 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 139.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	150	172	196	189	151
Skuldsättning, kr/kvm	632	529	546	564	581
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	712	596	616	635	655
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	201	161	140	130	142
Årsavgifter, kr/kvm	630	612	594	577	577
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	84	86	87	87
Totala intäkter, kr/kvm	689	649	616	588	589
Nettoomsättning, tkr	5 370	5 245	5 008	4 809	4 787
Resultat efter finansiella poster, tkr	-20	185	434	280	-364
Soliditet, %	77	80	78	78	79

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	507 150	0	0	507 150
Underhållsfond, kr	6 977 130	0	-71 010	6 906 119
S:a bundet eget kapital, kr	7 484 280	0	-71 010	7 413 269
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 647 503	184 986	71 010	15 903 500
Årets resultat, kr	184 986	-184 986	-19 629	-19 629
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 832 489	0	51 381	15 883 871
S:a eget kapital, kr	23 316 769	0	-19 629	23 297 140

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 278 000 kr samt ianspråktagande skett med 349 010 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	15 832 489
Årets resultat, kr	-19 629
Reservation till underhållsfond, kr	-278 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	349 010
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 883 870

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	15 883 870
------------------------------------	-------------------

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	5 369 962	5 244 834
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	229 860	25 681
Summa rörelseintäkter		5 599 822	5 270 515
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 180 643	-3 679 456
Planerat underhåll	Not 5	-349 010	-429 475
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-129 266	-140 605
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-886 504	-779 426
Summa rörelsekostnader		-5 545 423	-5 028 962
Rörelseresultat		54 399	241 552
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	40 028	2 304
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-114 056	-58 870
Summa finansiella poster		-74 028	-56 566
Årets resultat		-19 629	184 986
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-278 000	-19 000
Disposition underhållsfond		349 010	429 475
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		71 010	410 475
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		51 381	595 461

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	26 715 158	27 098 985
Mark	Not 11	492 000	492 000
Markanläggningar	Not 12	202 500	0
Inventarier	Not 13	14 384	25 891
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	0	274 977
		<u>27 424 042</u>	<u>27 891 853</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 15	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 424 542</u>	<u>27 892 353</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	11 705	3 069
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 472 767	1 012 482
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	89 331	16 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>96 002</u>	<u>122 880</u>
		<u>2 669 804</u>	<u>1 155 081</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 669 804</u>	<u>1 155 081</u>
Summa tillgångar		<u>30 094 346</u>	<u>29 047 434</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		507 150	507 150
Underhållsfond		6 906 119	6 977 130
		<u>7 413 269</u>	<u>7 484 280</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 903 500	15 647 503
Årets resultat		-19 629	184 986
		<u>15 883 871</u>	<u>15 832 489</u>
Summa eget kapital		<u>23 297 140</u>	<u>23 316 769</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	942 250	3 250 000
		<u>942 250</u>	<u>3 250 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	4 189 956	1 047 568
Leverantörsskulder		412 066	320 710
Aktuell skatteskuld		41 278	24 784
Fond för inre underhåll		348 159	373 211
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	30 500	64 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	832 996	649 403
		<u>5 854 956</u>	<u>2 480 665</u>
Summa skulder		<u>6 797 206</u>	<u>5 730 665</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>30 094 346</u>	<u>29 047 434</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-19 629	184 986
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	886 504	779 426
Kassaflöde från löpande verksamhet	866 875	964 412
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 439	-25 671
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	231 903	-799 908
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 044 339	138 833
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och markanläggning	-418 693	-3 122 798
Pågående investering elbilsladdare	0	-274 977
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-418 693	-3 397 775
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-165 362	-140 612
Nytt lån	1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	834 638	-140 612
Årets kassaflöde	1 460 284	-3 399 554
Likvida medel vid årets början	1 012 482	4 412 036
Likvida medel vid årets slut	2 472 766	1 012 482

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 viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,9 %

Markanläggningar 10 %

Inventarier 10 %

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 3 285 323 kr. (3 285 323 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 I årsavgiten ingår värme, vatten och bredband	4 543 560	4 410 960
Hyrer	421 732	394 508
Övriga avgifter Avser debitering förbrukning el samt Kabel-TV	354 783	378 862
Övriga intäkter	60 295	60 503
Bruttoomsättning	5 380 370	5 244 833
Hyresbortfall	-10 408	0
	5 369 962	5 244 833
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	229 860	0
Återbäring försäkringsbolag	0	25 681
	229 860	25 681
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	676 658	790 256
Reparationer	220 636	160 785
El	940 140	741 764
Uppvärmning	396 639	280 019
Vatten	292 967	285 110
Sophämtning	276 259	224 919
Övriga avgifter	437 754	403 994
Förvaltningskostnader	656 401	502 877
Fastighetsavgift	224 065	215 514
Övriga driftskostnader	59 124	74 218
	4 180 643	3 679 455
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	349 010	429 475
	349 010	429 475
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	87 500	98 200
Övriga arvoden	2 500	2 500
Revisorsarvode	8 000	7 500
Sociala kostnader	31 266	32 406
	129 266	140 605
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	852 497	767 919
Markanläggningar	22 500	0
Inventarier	11 507	11 507
	886 504	779 426
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	39 759	2 243
Ränteintäkter skattekonto	248	44
Övriga finansiella intäkter	21	17
	40 028	2 304
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	113 789	58 870
Övriga finansiella kostnader	267	0
	114 056	58 870

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	43 672 254	39 190 454
Årets nyanskaffning	468 670	4 481 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 140 924	43 672 254
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 573 269	-15 805 350
Årets avskrivningar	-852 497	-767 919
Utgående avskrivningar	-17 425 766	-16 573 269
Bokfört värde	26 715 158	27 098 985
Taxeringsvärde för Lissehagen 2, Tångringen 2 och Tångringen 3 i Borlänge. Värdeår 1960.		
Byggnad - bostäder hyreshus	56 000 000	56 000 000
Byggnad - lokaler	1 620 000	1 620 000
	57 620 000	57 620 000
Mark - bostäder hyreshus	16 200 000	16 200 000
Mark - lokaler	924 000	924 000
	17 124 000	17 124 000
Taxeringsvärde totalt	74 744 000	74 744 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	492 000	492 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	492 000	492 000
Bokfört värde	492 000	492 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 500 000	2 500 000
Årets investeringar	225 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 725 000	2 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 500 000	-2 500 000
Årets avskrivningar	-22 500	0
Utgående avskrivningar	-2 522 500	-2 500 000
Bokfört värde	202 500	0
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	57 535	57 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 535	57 535
Ingående avskrivningar	-31 644	-20 137
Årets avskrivningar	-11 507	-11 507
Utgående avskrivningar	-43 151	-31 644
Bokfört värde	14 384	25 891
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	274 977	1 359 002
Pågående	512 443	3 397 775
Omklassificeringar fastighet	-468 670	-4 481 800
Omklassificeringar markanläggning	-318 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	274 977
Not 15 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 16 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	11 705	3 069
	11 705	3 069

Not 17 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	325	16 650
Momsfordan	89 006	0
	89 331	16 650

Not 18 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	507 150	6 977 130	15 647 503	184 986
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			184 986	-184 986
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-349 010	349 010	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		278 000	-278 000	
Årets resultat				-19 629
Belopp vid årets slut	507 150	6 906 119	15 903 499	-19 629

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	149445	5,15%	2024-05-02	906 956	40 612
Stadshypotek AB	263117	4,02%	2026-06-30	975 250	33 000
Stadshypotek AB	53337	1,29%	2024-06-01	3 250 000	100 000
				5 132 206	173 612

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **942 250**

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 4 264 146

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar 18 287 000 18 287 000
varav frigjorda

Summa ställda säkerheter **18 287 000** **18 287 000**

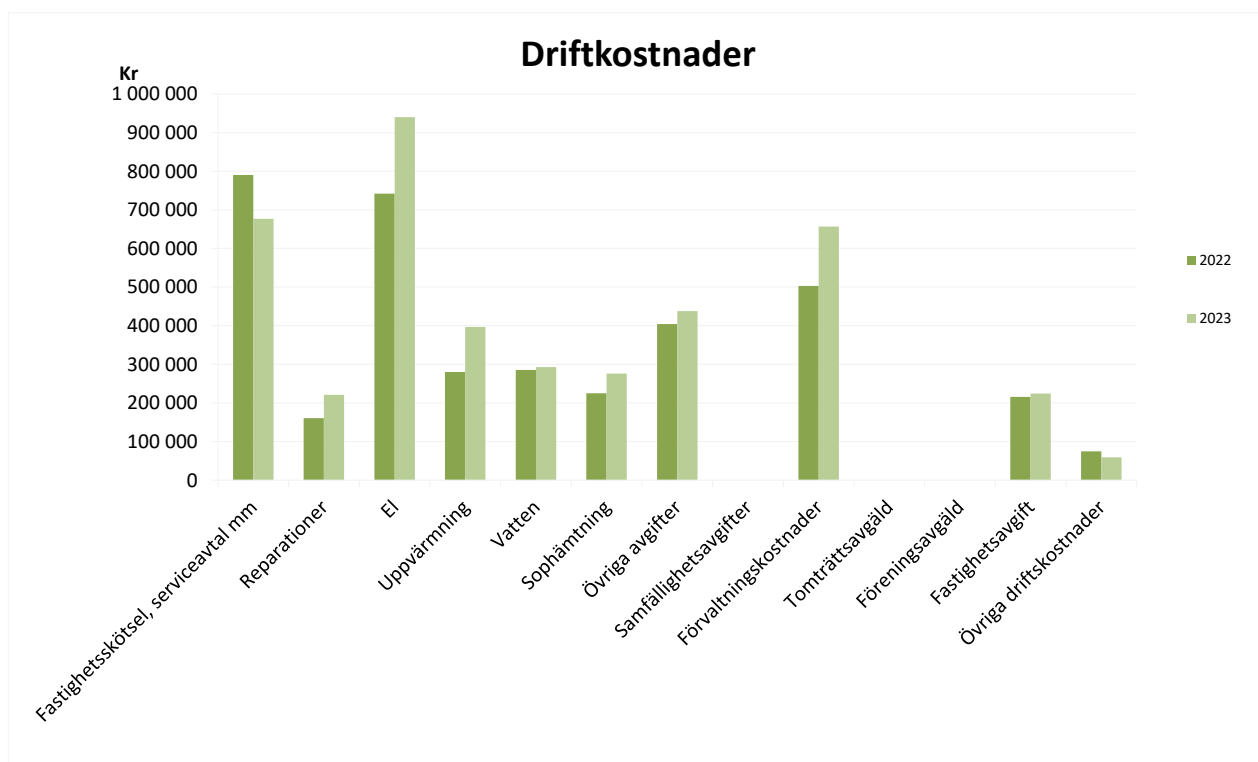
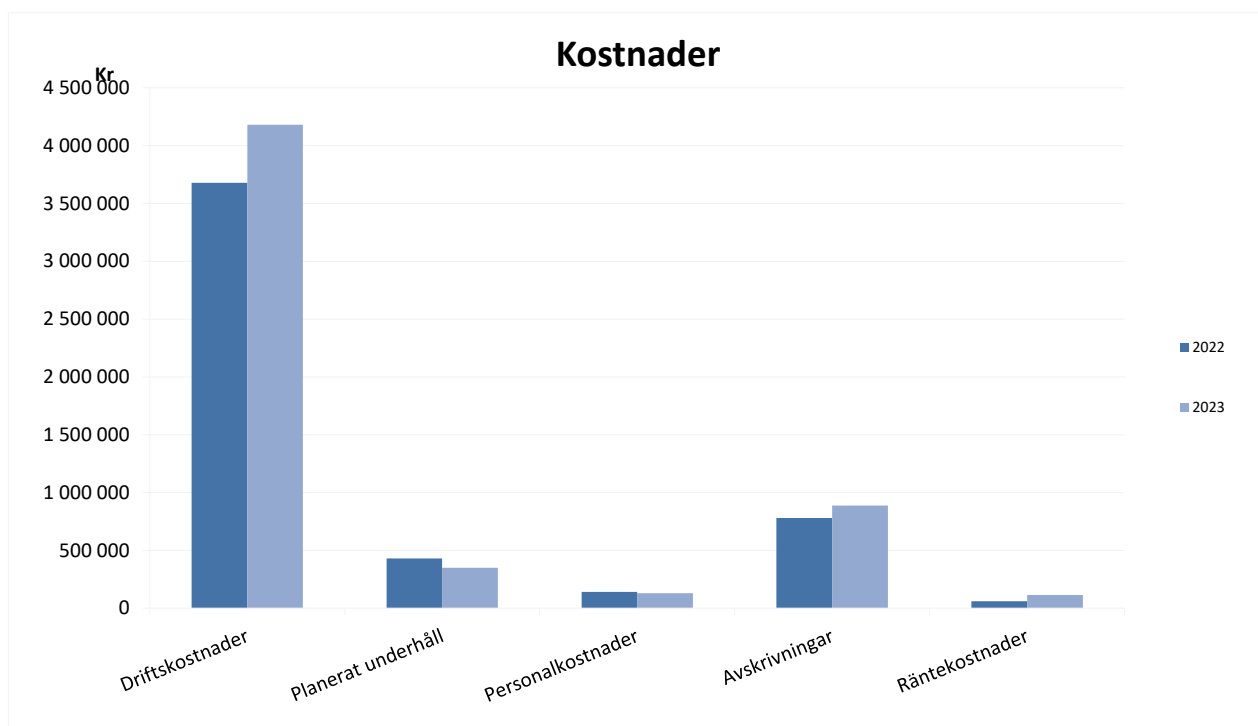
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	173 612	140 612
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	4 016 344	906 956
	4 189 956	1 047 568

Not 21 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	30 500	30 854
Källskatt	0	29 460
Mervärdesskatt	0	4 674
	30 500	64 988

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	469 304	442 858
Upplupna räntekostnader	7 525	4 604
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	356 167	201 941
	832 996	649 403

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång	
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.	

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Borlänge, 2024		
Digitalt signerad av		
..... Christer Östlund	 Thomas Forsell	 Emil Södergren
..... Tobias Andersson	 Sari Wuopio	 Sebastian Danielsson
..... Diana Arleborn		
Vår revisionsberättelse har lämnats 2024		
..... Ingalill Jansson Av stämman vald revisor	 Tommy Mårtensson Av HSB Riksförbund utsedd revisor	



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Åsen i Borlänge, org.nr. 782600-2953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Åsen 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, medelförvaltningen 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

Ingaliil Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

CHRISTER ÖSTLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 09:11:55



EMIL SÖDERGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 13:11:23



SEBASTIAN DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 13:08:55



TOBIAS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 17:44:02



THOMAS FORSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 13:24:31



DIANA ÄRLEBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 12:32:26



SARI WUOPIO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 18:13:24



INGALILL JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 19:05:03



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 15:26:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

INGALILL JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 19:11:59



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 15:27:35



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Åsen i Borlänge



150

KR/KVM

SPARANDE



632

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



201

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



630

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 150 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 632 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 201 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 630 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.