



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Loggian i Falun

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Loggian i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-2070 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Kyrkbacken 71 i Falun kommun. På fastigheten har under året 1945 uppförts två bostadshus med adresserna Trapplan 2 A-E. Föreningen innehåller 39 lägenheter med bostadsrätt samt 30 bilplatser, varav 28 med värme för uthyrning, samt två gästplatser. Tre av bilplatserna har ladduttag för elbil.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kyrkbacken 71	1945-01-01	1945

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
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 286
30	p-platser	0

Totalt 69 objekt 2 286

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 21 st 2 rok, 6 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Falun Kyrkbacken GA:4	G:A			Väg
Falun Kyrkbacken GA:3	G:A			Lekplats och park
Falun Kyrkbacken S:3	Samfällighet		25	Grönområde

Totalt 3 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anders Clason	Ordförande	
Anja Angelfeldt	Sekreterare	
Muhsen Tomeh	Ledamot	
Helena Michniewska	Ledamot	
Ella Hanser	Ledamot	2023-05-30
Elsa Graneland	Ledamot	2023-05-30
Mattias Eriksson	HSB-ledamot	

Styrelsens sammansättning enligt ovan gällde fram till föreningsstämman den 2023-05-30, Ella Hanser och Elsa Graneland tillkom vid föreningsstämman 2023-05-30. I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anders Clason och Anja Angelfeldt.

Styrelsen har under året hållit 7 (8) protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Anders Clason, Muhsen Tomeh och Ella Hanser. Firman tecknas av två i förening. Revisorer har varit Mats Blomqvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Åsa Zandén (sammankallande) och Anna Lundgren, valda vid föreningsstämman. Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit Anders Clason.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-05-30 i brf Loggians samlingslokal Träffunkten. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar samt HSB-representant och föreningsvald revisor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6,2%. En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad. I årsavgiften ingår fastighetsel, kabel-TV, wifi, vatten, värme och bostadsrättsförsäkring. EI (IMD) ingår ej, debiteras separat på avierna. Efter förändring av årsavgiften 2024-01-01 uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 858 kr/m² (exklusive el IMD).

Föreningen har en underhållsplan som upprättats av HSB i samarbete med styrelsen. Underhållsplanen redovisar fastighetens underhållsbehov och är reviderad under 2022. Underhållsplanen avser 30 år, 2022-2051. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet i underhållsplanen.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-28. En brandskyddssyn i allmänna utrymmen har gjorts utan anmärkningar.

Under året har föreningen tagit två nya lån samt ur egen kassa tagit 494 000 kr för installation solceller samt nya yttertak på båda husen.

- Lån solceller 819 000 kr, bundet på två år med ränta på 3,76 %.
- Lån tak 1 481 000 kr, bundet på tre år med ränta på 3,84 %.

Solcellsanläggningen, bestående av 128 solpaneler på vardera 400 w, har tagits i bruk. Föreningen är nu en momsregistrerad mikroproducent som både köper och säljer el. Föreningen har genom solcellerna bidragit till ett hållbarare samhälle. Nedsäkring i anslutningspunkten har skett, från 160 ampere till 80 ampere. Installation av smart VVC har gjorts i källaren (varmvattenledningarna i taket) samt av två injusteringsventiler på VVC-ledningarna i källartaket.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Fönsterbyte
2016	Dörrbyten
2017	Basturum
2020	Elreovering
2020	Utbyggnad/ombyggnad av parkeringsplatser
2020	Individuell elmätning
2020	Laddstolpar
2021	Installation avfuktare
2022	Upprustning av lekparken Fyrkanten
2022	Underhåll av tappvattenrör i sex st lägenheter Trappplan 2 B-C i samband med tappvattenläcka
2022	Stambyte i två st lägenheter Trappplan 2 B-C i samband med tappvattenläcka

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 0 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

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.

Föreningens e-postadress är brfloggian@gmail.com

Under året har medlemmarna erhållit information från styrelsen vid tre tillfällen. Informationen har gällt avgiftshöjning, antagande av nya stadgar samt pågående arbeten.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrativa avtalet. Alla medlemmar har inloggning i MittHSB, www.hsb.se/malardalarna, där de bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	260	186	225	171	200
Skuldsättning, kr/kvm	3 807	2 868	2 921	2 962	3 014
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 807	2 868	2 921	2 692	3 014
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	281	247	246	224	229
Årsavgifter, kr/kvm	868	796	781	770	739
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	89	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	924	844	877	798	763
Nettoomsättning, tkr	2 075	1 918	2 005	1 818	1 744
Resultat efter finansiella poster, tkr	251	-6	207	-57	151
Soliditet, %	27	30	31	29	29
Likviditet, %	166	128	258	197	201
Genomsnittlig skuldränta, %	2,10	1,30	1,14	1,35	1,29

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, inklusive el IMD, vatten, kabel-TV, wi-fi och värme. 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.

Likviditet %: Visar ett mått på föreningens kortsiktig betalningsförmåga.

Genomsnittlig skuldränta %: Räntekostnader under året genom genomsnittlig skuld (ingående skuld + utgående skuld genom två) under året.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	82 935	0	0	82 935
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	939 649	0	93 000	1 032 649
S:a bundet eget kapital, kr	1 022 584	0	93 000	1 115 584
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 230 511	-5 527	-93 000	2 131 984
Årets resultat, kr	-5 527	5 527	250 751	250 751
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 224 984	0	157 751	2 382 735
S:a eget kapital, kr	3 247 568	0	250 751	3 498 319

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 93 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 224 984
Årets resultat, kr	250 751
Reservation till underhållsfond, kr	-93 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 382 735

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 382 735

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 074 750	1 917 612
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	37 334	10 921
Summa rörelseintäkter		2 112 084	1 928 533
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 319 610	-1 351 445
Planerat underhåll	Not 5	0	-180 753
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-65 817	-68 941
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-343 934	-249 869
Summa rörelsekostnader		-1 729 361	-1 851 008
Rörelseresultat		382 723	77 526
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 881	3 550
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-162 853	-86 602
Summa finansiella poster		-131 972	-83 052
Resultat efter finansiella poster		250 751	-5 526
Årets resultat		250 751	-5 527
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-93 000	-39 000
Disposition underhållsfond		0	180 753
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-93 000	141 753
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		157 751	136 226

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	10 910 811	8 451 816
Mark	Not 11	28 689	28 689
Markanläggningar	Not 12	112 272	129 151
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	714 750
		<u>11 051 772</u>	<u>9 324 406</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 052 272</u>	<u>9 324 906</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	0	17 301
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 451 403	1 558 668
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	158 107	2 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>104 238</u>	<u>73 347</u>
		<u>1 713 748</u>	<u>1 652 153</u>
Kassa och bank	Not 17	440	0
Summa omsättningstillgångar		<u>1 714 188</u>	<u>1 652 153</u>
Summa tillgångar		<u>12 766 460</u>	<u>10 977 059</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		82 935	82 935
Underhållsfond		1 032 649	939 649
		<u>1 115 584</u>	<u>1 022 584</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 131 984	2 230 511
Årets resultat		250 751	-5 527
		<u>2 382 735</u>	<u>2 224 984</u>
Summa eget kapital		<u>3 498 319</u>	<u>3 247 568</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	6 645 500	6 436 309
		<u>6 645 500</u>	<u>6 436 309</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	2 056 309	120 056
Leverantörsskulder		73 481	353 535
Aktuell skatteskuld		4 606	3 566
Fond för inre underhåll		66 639	74 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	421 606	741 244
		<u>2 622 642</u>	<u>1 293 182</u>
Summa skulder		<u>9 268 142</u>	<u>7 729 491</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>12 766 460</u>	<u>10 977 059</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	250 751	-5 526
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	343 934	249 869
Kassaflöde från löpande verksamhet	594 685	244 343
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-168 860	-36 641
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-606 794	693 711
Kassaflöde från löpande verksamhet	-180 969	901 413
Investeringsverksamhet		
Pågående investering, takbyte	0	-714 751
Investeringar i fastigheter, takbyte och solanläggning	-2 071 299	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 071 299	-714 751
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder	2 145 444	-120 056
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 145 444	-120 056
Årets kassaflöde	-106 824	66 606
Likvida medel vid årets början	1 558 668	1 492 062
Likvida medel vid årets slut	1 451 843	1 558 669

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 2%

Markanläggningar 5-10%

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 106 897 kr. (106 897 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	1 867 176	1 758 120
Hyror, p-platser	58 575	51 850
Övriga avgifter, EI IMD	129 837	61 162
Övriga intäkter	19 162	46 480
	2 074 750	1 917 612
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	37 334	0
Återbäring försäkringsbolag	0	10 921
	37 334	10 921
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	248 959	233 475
Reparationer	66 380	197 537
EI	126 639	91 728
Uppvärmning	363 963	342 517
Vatten	151 472	131 463
Sophämtning	57 455	61 300
Övriga avgifter	111 860	86 967
Förvaltningskostnader	100 009	126 348
Fastighetsavgift	61 971	59 241
Övriga driftskostnader	30 902	20 870
	1 319 610	1 351 445
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	0	180 753
	0	180 753
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	49 350	57 300
Övriga arvoden	2 500	0
Revisorsarvode	2 200	0
Sociala kostnader	11 767	11 641
	65 817	68 941
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	293 135	232 990
Restvärdesavskrivning	33 920	0
Markanläggningar	16 879	16 879
	343 934	249 869
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	30 526	3 570
Ränteintäkter skattekonto	353	-20
Övriga finansiella intäkter	2	0
	30 881	3 550
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader skulder	160 243	86 242
Övriga finansiella kostnader	2 610	360
	162 853	86 602

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 955 723	11 955 723
Årets nyanskaffning	2 071 299	0
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	714 750	0
Årets utrangering	-119 777	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 621 996	11 955 723
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 503 906	-3 270 917
Årets omklassificeringar	85 856	0
Årets avskrivningar	-293 135	-232 990
Utgående avskrivningar	-3 711 185	-3 503 906
Bokfört värde	10 910 811	8 451 817
Taxeringsvärde för Kyrkbacken 71 i Falun. Värdeår 1955.		
Byggnad - bostäder hyreshus	19 200 000	19 200 000
	19 200 000	19 200 000
Mark - bostäder hyreshus	7 800 000	7 800 000
	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde totalt	27 000 000	27 000 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	28 689	28 689
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 689	28 689
Bokfört värde	28 689	28 689
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	223 787	223 787
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 787	223 787
Ingående ackumulerade avskrivningar	-94 637	-77 758
Årets avskrivningar	-16 879	-16 879
Utgående avskrivningar	-111 516	-94 637
Bokfört värde	112 271	129 150
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	714 750	0
Årets investeringar	0	714 750
Omklassificeringar	-714 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	714 750
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	17 301			
	0	17 301			
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	18 871	2 837			
Övriga fordringar	139 236	0			
	158 107	2 837			
Not 17 Kassa och bank					
Handkassa	440	0			
	440	0			
Not 18 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	82 935	939 649	2 230 511	-5 527	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-5 527	5 527	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		93 000	-93 000		
Årets resultat				250 751	
Belopp vid årets slut	82 935	1 032 649	2 131 984	250 751	
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	250750	3,76%	2025-01-30	806 715	16 380
Stadshypotek AB	250751	3,84%	2026-01-30	1 458 785	29 620
Stadshypotek AB	961811	1,54%	2024-01-30	1 910 309	355 098
Swedbank	2953251093	1,06%	2025-12-22	2 770 000	60 000
Swedbank	2953251119	1,14%	2027-12-22	1 756 000	40 000
				8 701 809	501 098
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 645 500	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					6 196 319
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				8 864 000	7 094 000
Summa ställda säkerheter				8 864 000	7 094 000
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				501 098	120 056
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 555 211	0
				2 056 309	120 056
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				191 068	182 358
Upplupna räntekostnader				25 484	11 310
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				205 054	547 576
				421 606	741 244
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Falun, 2024

.....
Anders Clason

.....
Anja Angelfeldt

.....
Muhsen Tomeh

.....
Helena Michniewska

.....
Ella Hanser

.....
Elsa Graneland

.....
Mattias Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Mats Blomqvist
Av stämman vald revisor

.....
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Loggian i Falun, org.nr. 783200-2070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Loggian 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. 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 Loggian 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

Mats Blomqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANDERS CLASON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:23:01



HELENA MICHNIEWSKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 10:30:42



ELSA GRANELAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 10:08:34



MATTIAS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 12:01:51



MUHCEN TOMEH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 10:25:22



ANJA ANGELFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 17:22:02



ELLA HANSER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 17:48:00



MATS BLOMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 13:32:02



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 18:55:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MATS BLOMQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 14:56:06

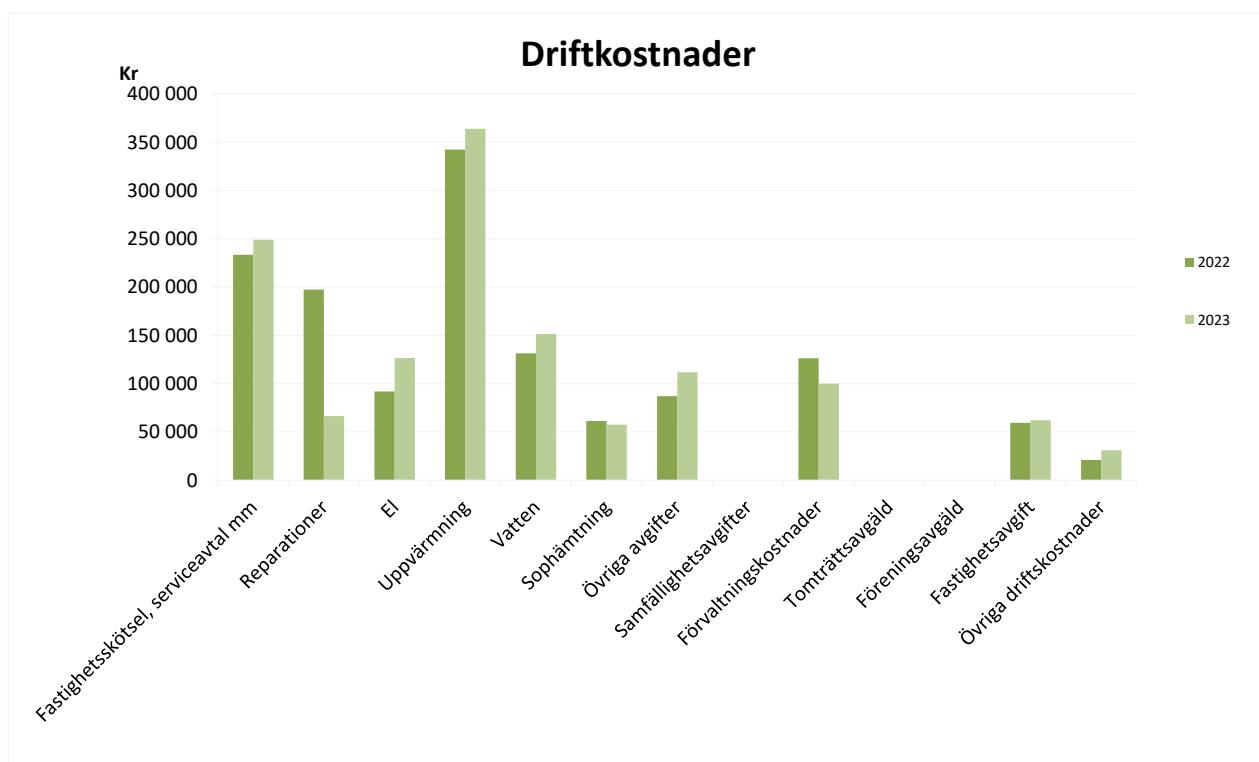
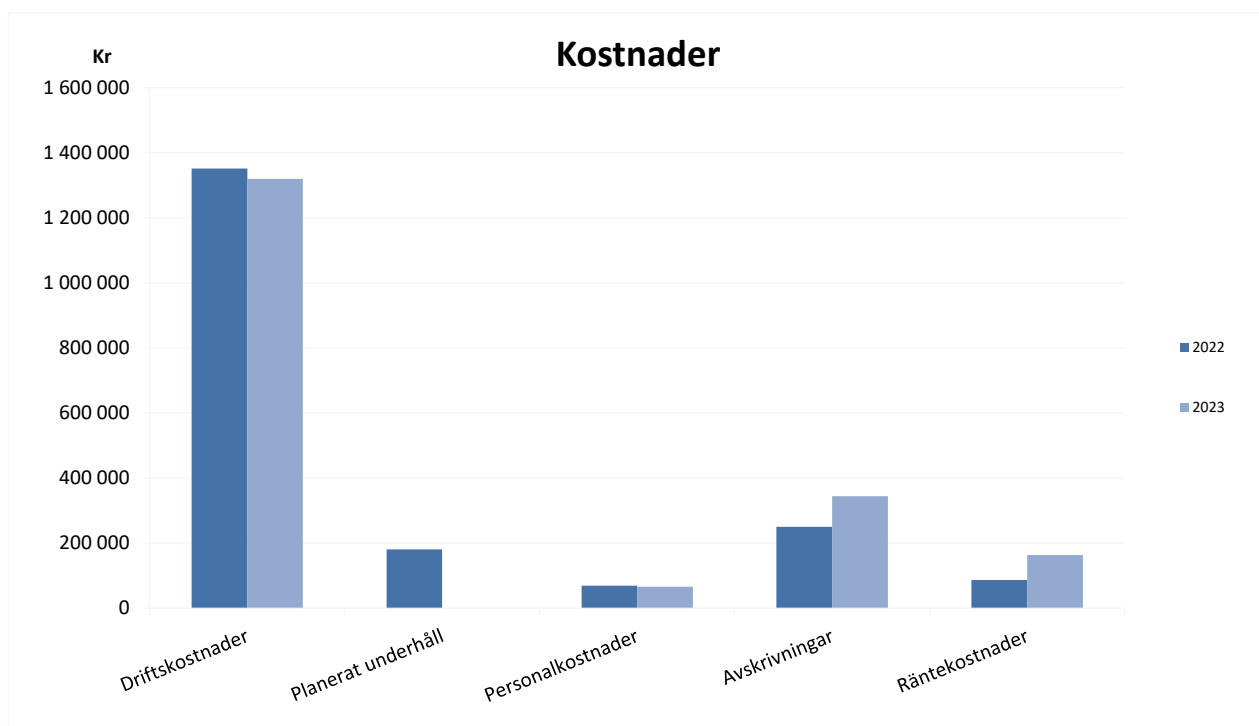


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 18:56:03







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Loggian i Falun



260

KR/KVM

SPARANDE



3807

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



281

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



868

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 260 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 3807 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 4%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 281 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 868 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.