



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Bellbo i Rättvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bellbo i Rättvik med säte i Rättvik org.nr. 783200-0058 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-02-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Rättvik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
07-2658-1 Konstsmeden 1	1959-01-01	1959

#### 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. 2024-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
8	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	973
5	lokaler (hyresrätt)	94
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 510
3	garageplatser	0
15	p-platser	0
<b>Totalt 52 objekt</b>		<b>2 577</b>

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



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Åke Lindén	Ordförande
Mattias Sens	Sekreterare
Elisabeth Lindén	Ledamot
Emma Zetterqvist	Ledamot
Johan Noresund	HSB-Ledamot
Marianne Udd	Suppleant
Per Ek	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Åke Lindén, Matias Sens, Elisabet Lindén, Emma Zetterqvist samt styrelsesuppleanterna Marianne Udd och Per Ek.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Åke Lindén, Elisabeth Lindén, Mattias Sens och Emma Zetterqvist.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Hans Bloom (sammanställande) och Mathias Gatu, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 16 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +6,7% per 2024-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-02-10

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Åtgärd ventilation. Renovering av tvättstuga. Nya dagvattenbrunnar och omdragning dränering och avrinningssystem till kommunens dagvattenledning. Nya källardörrar.
2022	Värmesystemet är ombyggt med ny värmeväxlare samt nya termostater och injustering av systemet. Två st av Bellbos lokaler är sanerade från asbest. Golv i pumprummen utbytt.
2023	Ombyggnad av elsystemet till ett gemensamt el-abonnemang.

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

Mindre underhållsarbeten samt, vid behov, el-bilsladdare.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 26 och under året har det inte tillkommit eller avgått några medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	102	78	88	81	151
Skuldsättning, kr/kvm	1 035	1 057	769	771	619
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	1
Energikostnad, kr/kvm	208	201	174	168	163
Årsavgifter, kr/kvm	553	506	507	525	523
Totala intäkter, kr/kvm	565	508	513	529	519
Nettoomsättning, tkr	1 434	1 308	1 323	1 330	1 334
Resultat efter finansiella poster, tkr	130	39	-391	-309	344
Soliditet, %	30	31	36	43	45

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	239 053	0	0	239 053
Upplåtelseavgifter, kr	414 098	0	0	414 098
Underhållsfond, kr	425 674	0	74 137	499 811
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 078 825</b>	<b>0</b>	<b>74 137</b>	<b>1 152 962</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	203 836	38 814	-74 137	168 513
Årets resultat, kr	38 814	-38 814	129 679	129 679
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>242 650</b>	<b>0</b>	<b>55 542</b>	<b>298 192</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 321 475</b>	<b>0</b>	<b>129 679</b>	<b>1 451 154</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 25 863 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	242 650
Årets resultat, kr	129 679
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	25 863
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>298 192</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>298 192</b>
------------------------------------	----------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 434 488	1 295 500
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	20 413	12 986
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 454 901</b>	<b>1 308 486</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 061 328	-1 033 708
Planerat underhåll	Not 5	-25 863	-88 180
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-23 422	-32 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-108 183	-74 096
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 218 797</b>	<b>-1 228 898</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>236 104</b>	<b>79 588</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 925	2 216
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-126 350	-42 990
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-106 425</b>	<b>-40 774</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>129 679</b>	<b>38 814</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-100 000	-100 000
Disposition underhållsfond		25 863	88 180
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-74 137	-11 820
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>55 542</b>	<b>26 994</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	3 353 971	3 208 128
Mark	Not 11	251 000	251 000
		<u>3 604 971</u>	<u>3 459 128</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 604 971</u>	<u>3 459 128</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 031 434	711 196
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	61 119	75 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 339	48 388
		<u>1 144 893</u>	<u>835 158</u>
Kassa och bank	Not 13	17 125	17 125
Summa omsättningstillgångar		<u>1 162 018</u>	<u>852 283</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>4 766 989</u></b>	<b><u>4 311 410</u></b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		239 053	239 053
Upplåtelseavgifter		414 098	414 098
Underhållsfond		499 811	425 674
		<u>1 152 961</u>	<u>1 078 824</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		168 513	203 836
Årets resultat		129 679	38 814
		<u>298 192</u>	<u>242 650</u>
Summa eget kapital		<u>1 451 154</u>	<u>1 321 474</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 666 250	2 723 750
Leverantörsskulder		311 478	45 528
Aktuell skatteskuld		8 761	6 814
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	10 210	6 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	319 136	206 963
		<u>3 315 835</u>	<u>2 989 936</u>
Summa skulder		<u>3 315 835</u>	<u>2 989 936</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>4 766 989</b></u>	<u><b>4 311 410</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	129 679	38 814
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	108 183	74 096
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>237 862</u>	<u>112 910</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 503	-64 345
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	383 399	-22 805
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>631 765</u>	<u>25 761</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-254 027	-860 789
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-254 027</u>	<u>-860 789</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-57 500	742 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-57 500</u>	<u>742 500</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>320 238</b>	<b>-92 528</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>728 321</b>	<b>820 849</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 048 559</b>	<b>728 321</b>

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 1,6 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Skulder till kreditinstitut

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

#### Inkomstskatt

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

#### Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 270 956	1 180 521
Hyror	52 965	35 004
Övriga avgifter	104 915	75 998
Övriga intäkter	5 652	3 977
	<b>1 434 488</b>	<b>1 295 500</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Elstöd	20 413	0
Återbäring försäkringsbolag	0	12 986
	<b>20 413</b>	<b>12 986</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	94 287	109 694
Reparationer	53 841	47 985
El	85 220	103 792
Uppvärmning	373 213	345 138
Vatten	76 591	70 055
Sophämtning	86 032	64 561
Övriga avgifter	133 568	131 166
Förvaltningskostnader	75 311	78 545
Fastighetsavgift	60 817	60 817
Övriga driftskostnader	22 449	21 955
	<b>1 061 328</b>	<b>1 033 708</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	25 863	88 180
	<b>25 863</b>	<b>88 180</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	20 400	23 600
Övriga arvoden	0	4 000
Löner och andra ersättningar	0	1 501
Sociala kostnader	3 022	3 813
	<b>23 422</b>	<b>32 914</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	108 183	74 096
	<b>108 183</b>	<b>74 096</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	18 326	2 216
Ränteintäkter skattekonto	1 593	0
Övriga finansiella intäkter	6	0
	<b>19 925</b>	<b>2 216</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	126 293	42 990
Räntekostnader kortfristiga skulder	57	0
	<b>126 350</b>	<b>42 990</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 716 323	5 855 534
Undercentral	0	860 789
Installation individuell mätning el	254 027	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 970 350	6 716 323
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 508 195	-3 434 099
Årets avskrivningar	-108 183	-74 096
Utgående avskrivningar	-3 616 379	-3 508 195
<b>Bokfört värde</b>	<b>3 353 971</b>	<b>3 208 128</b>
Taxeringsvärde för Konstsmeden 1 i Rättvik. Värdeår 1960.		
Byggnad - bostäder hyreshus	7 000 000	7 000 000
Byggnad - lokaler	2 529 000	2 529 000
	9 529 000	9 529 000
Mark - bostäder hyreshus	1 699 000	1 699 000
Mark - lokaler	943 000	943 000
	2 642 000	2 642 000
Taxeringsvärde totalt	12 171 000	12 171 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	251 000	251 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 000	251 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>251 000</b>	<b>251 000</b>

Noter			2023-12-31	2022-12-31	
<b>Not 12 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto			61 119	29 431	
Övriga fordringar			0	46 143	
			<b>61 119</b>	<b>75 574</b>	
<b>Not 13 Kassa och bank</b>					
Bankkonto			17 125	17 125	
			<b>17 125</b>	<b>17 125</b>	
<b>Not 14 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	414 098	239 053	425 674	203 836	38 814
Omföring av årets resultat enligt årstämma				38 814	-38 814
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-25 863	25 863	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			100 000	-100 000	
Årets resultat					129 679
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>414 098</b>	<b>239 053</b>	<b>499 811</b>	<b>168 513</b>	<b>129 679</b>
<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	125435	5,49%	2024-03-15	1 866 250	57 500
Stadshypotek AB	229222	5,20%	2024-01-02	800 000	0
				2 666 250	57 500
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>0</b>	
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					2 378 750
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				3 003 300	3 003 300
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>3 003 300</b>	<b>3 003 300</b>
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				57 500	57 500
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 608 750	2 666 250
				<b>2 666 250</b>	<b>2 723 750</b>
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				2 145	2 066
Källskatt				4 320	4 815
Mervärdesskatt				3 745	0
				<b>10 210</b>	<b>6 881</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				138 965	104 216
Upplupna räntekostnader				13 870	3 118
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				166 301	99 629
				<b>319 136</b>	<b>206 963</b>

Rättvik, 2024

Digitalt signerad av

.....  
Åke Lindén

.....  
Mattias Sens

.....  
Elisabeth Lindén

.....  
Emma Zetterqvist

.....  
Johan Noresund

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bellbo i Rättvik, org.nr. 783200-0058

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bellbo i Rättvik för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en är utsedd av HSB Riksförbund. Stämman har inte valt någon revisor varvid undertecknad har varit ensam på uppdraget.

### 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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

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.

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Bellbo i Rättvik för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlopande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rättvik

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**ÅKE LINDÉN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 08:40:25



**EMMA ZETTERQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 18:52:19



**JOHAN NORESUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 13:34:17



**ELISABETH LINDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:48:20



**MATTIAS SENS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 22:52:43



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 08:50:31



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

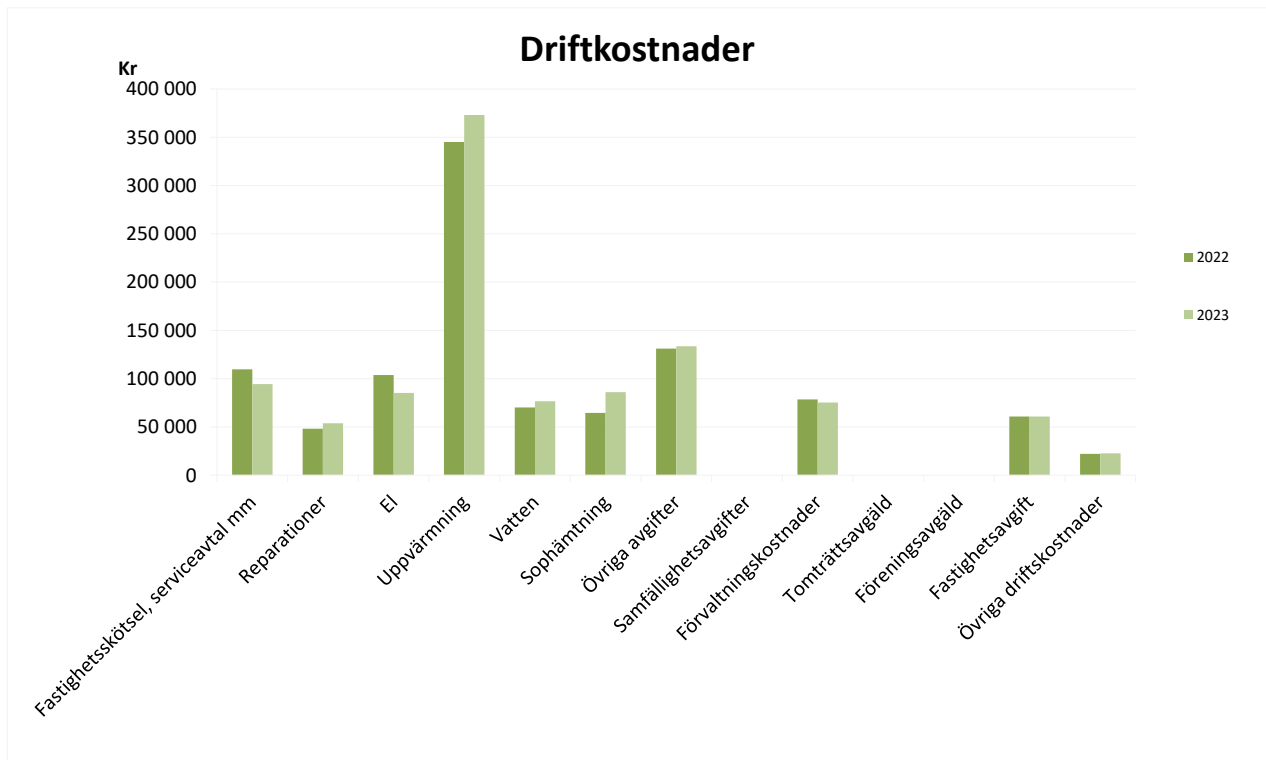
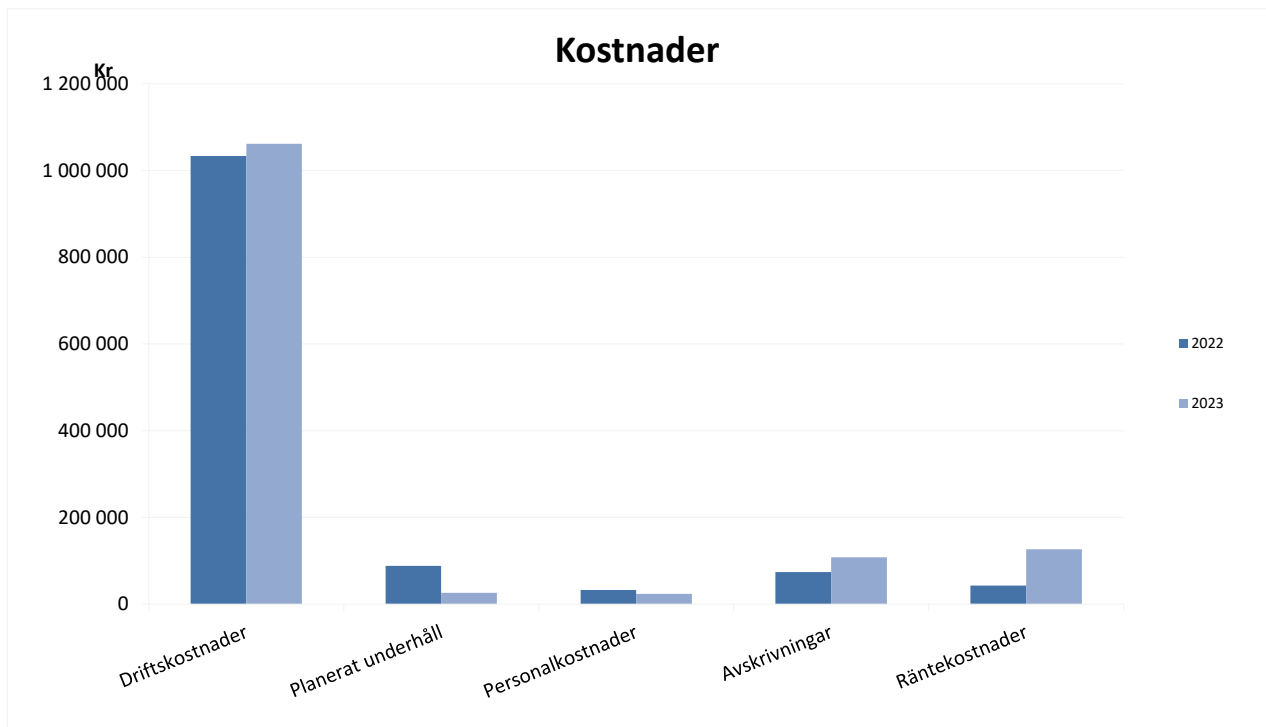
Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Bellbo i Rättvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 08:51:47







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Bellbo i Rättvik



102

KR/KVM

SPARANDE



1035

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



208

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



553

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 102 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 1035 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
	<b>Räntekänslighet</b>  2%	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 %
	<b>Energikostnad</b>  208 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 553 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.