



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Läraren

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Läraren i Hedemora med säte i Hedemora org.nr. 782000-1019 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-01-01. Adresserna Landsgatan 23 A-B.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Mörten 16 i Hedemora kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
07-7058-1 Mörten 16	1963-01-01	1963 och 1970
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas försäkringsbolag .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 m²
1	lokaler (hyresrätt)	22
9	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	618
6	garageplatser	116
2	p-platser	0
Totalt 18 objekt		756

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Mats Pettersson	Ordförande/sekreterare	
Lars Larsson	Ledamot	2023-09-01
Barbro Sandberg	Ledamot	
Anna Britta Wikström	Suppleant	
Mari-Louise Cedergren	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Pettersson och Maria Cedergren. Lars Larsson har avlidit under året.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas i förening av Lars Larsson och Mats Pettersson.

Revisorer har varit KPMG AB.

Valberedning har varit vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-07. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +6% 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.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Upprustning av gård
2019	Torktumlare
2017	Tvättmaskin

Under året har föreningen haft löpande underhåll inga större inplanerade underhåll den närmsta åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 12 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 12.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	119	86	112	176	142
Skuldsättning, kr/kvm	2 283	2 342	2 404	2 466	2 528
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 711	2 781	2 855	2 929	3 003
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	214	185	176	161	172
Årsavgifter, kr/kvm	8 070	729	722	709	709
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	709	647	636	622	620
Nettoomsättning, tkr	518	473	465	454	455
Resultat efter finansiella poster, tkr	-9	-58	-26	28	-29
Soliditet, %	25	25	26	26	26

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.

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror underhållsåtgärder och ökade driftskostnader.

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	60 200	0	0	60 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	337 996	-15 293	10 500	333 203
S:a bundet eget kapital, kr	398 196	-15 293	10 500	393 403
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	262 478	-58 136	4 793	209 134
Årets resultat, kr	-58 136	58 136	-9 596	-9 596
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	204 342	0	-4 803	199 538
S:a eget kapital, kr	602 538	-15 293	5 697	592 941

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

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	204 341
Årets resultat, kr	-9 596
Reservation till underhållsfond, kr	-10 500
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	15 293
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	199 538

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	199 538

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

2023

ÅRSREDOVISNING

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	518 823	473 543
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	2 385	0
Summa rörelseintäkter		521 208	473 543
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-389 411	-404 134
Övriga externa kostnader	Not 5	-12 519	-12 765
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-9 633	-7 703
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-81 508	-74 870
Summa rörelsekostnader		-493 071	-499 472
Rörelseresultat		28 137	-25 929
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 978	248
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-40 712	-32 455
Summa finansiella poster		-37 734	-32 207
Årets resultat		-9 596	-58 136

2023 | ÅRSREDOVISNING

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	2 207 344	2 287 128
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	13 583	15 307
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 220 927</u>	<u>2 302 435</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 220 927</u>	<u>2 302 435</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	180 002	113 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 239	7 600
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>188 241</u>	<u>120 987</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>188 241</u>	<u>120 987</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>2 409 168</u>	<u>2 423 422</u>

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 200	60 200
Fond för yttre underhåll		333 003	337 996
<i>Summa bundet eget kapital</i>		393 203	398 196
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		209 334	262 478
Årets resultat		-9 596	-58 136
<i>Summa fritt eget kapital</i>		199 738	204 341
Summa eget kapital		592 941	602 537
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	598 698	1 556 299
<i>Summa långfristiga skulder</i>		598 698	1 556 299
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 076 740	162 364
Leverantörsskulder		4 152	1 950
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	36 186	34 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	100 451	65 646
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 217 529	264 586
Summa skulder		1 816 227	1 820 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 409 168	2 423 422

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-9 596	-58 136
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	81 508	74 870
Kassaflöde från löpande verksamhet	71 911	16 734
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 298	-894
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	38 567	9 112
Kassaflöde från löpande verksamhet	107 180	24 952
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-43 225	-45 708
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-43 225	-45 708
Årets kassaflöde	63 955	-20 756
Likvida medel vid årets början	95 662	116 418
Likvida medel vid årets slut	159 618	95 662

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas %

Byggnad 2 %

Markanläggningar 5%

Inventarier 7 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Samtliga 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.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 69 934 kr. (69 934 kr)

Övrigt

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

2023

ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	482 784	434 598
Hyrer	20 088	18 288
Övriga avgifter	16 200	16 200
Övriga intäkter	1 311	6 017
Bruttoomsättning	520 383	475 103
Avsatt till inre fond	-1 560	-1 560
	518 823	473 543
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	2 385	0
	2 385	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	96 224	85 342
Reparationer	12 851	29 447
El	14 517	14 171
Uppvärmning	97 649	86 667
Vatten	44 725	34 935
Sophämtning	18 547	18 187
Övriga avgifter	38 142	33 734
Förvaltningskostnader	28 568	32 821
Fastighetsavgift	13 717	13 717
Övriga driftskostnader	9 180	8 738
Planerat underhåll	15 293	46 375
	389 411	404 134
Not 5 Övriga externa kostnader		
Porto och bankavgifter	0	52
Juridiska avgifter	0	450
Revisionskostnad	10 625	10 625
Medlems- och styrelseaktiviteter	1 094	1 363
Övriga kostnader	800	275
	12 519	12 765
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	7 500	6 500
Övriga arvoden	510	0
Sociala kostnader	1 423	1 203
	9 433	7 703
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	0
	200	0
	9 633	7 703
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	63 862	68 607
Markanläggningar	15 922	3 184
Inventarier	1 724	3 079
	81 508	74 870
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	2 684	235
Ränteintäkter skattekonto	294	13
	2 978	248
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	40 712	32 455
	40 712	32 455

2023

ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	3 430 372	3 430 372
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 430 372	3 430 372
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 194 193	-1 125 586
Årets avskrivningar	-63 862	-68 607
Utgående avskrivningar	-1 258 055	-1 194 193
Bokfört värde	2 172 317	2 236 179
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Summa byggnader och mark	2 172 317	2 236 179
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	63 686	63 686
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 686	63 686
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 737	-9 553
Årets avskrivningar	-15 922	-3 184
Utgående avskrivningar	-28 659	-12 737
Bokfört värde	35 027	50 949
Taxeringsvärde för Mörtén 16 i Hedemora. Värdeår 1963.		
Byggnad - bostäder hyreshus	3 211 000	3 211 000
Byggnad - lokaler	172 000	172 000
	3 383 000	3 383 000
Mark - bostäder hyreshus	658 000	658 000
Mark - lokaler	39 000	39 000
	697 000	697 000
Taxeringsvärde totalt	4 080 000	4 080 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	42 253	42 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 253	42 253
Ingående avskrivningar	-26 946	-23 867
Årets avskrivningar	-1 724	-3 079
Utgående avskrivningar	-28 670	-26 946
Bokfört värde	13 583	15 307

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	15 269	12 610
Skattefordran	5 115	5 115
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	159 618	95 662
	180 002	113 387

Not 13 Eget kapital	Medlemsinsatser			
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 200	337 996	262 478	-58 136
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-58 136	58 136
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-15 293	15 293	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		10 500	-10 500	
Årets resultat				-9 596
Belopp vid årets slut	60 200	333 203	209 134	-9 596

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	100901	1,69%	2024-03-01	797 360	19 080
Stadshypotek AB	128415	1,66%	2024-09-01	266 252	5 952
Stadshypotek AB	225116	3,93%	2025-10-30	223 092	4 852
Stadshypotek AB	295035	5,05%	2024-01-02	119 139	2 384
Stadshypotek AB	215080	3,91%	2025-09-01	269 595	5 892
				1 675 438	38 160

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **598 698**

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 1 484 638

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar 1 916 000 1 916 000

varav frigjorda

Summa ställda säkerheter **1 916 000** **1 916 000**

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	38 160	45 708
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	1 155 335	339 748
	1 193 495	385 456

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Fond för inre underhåll	36 186	34 626
	36 186	34 626

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	46 197	43 256
Upplupna räntekostnader	5 731	4 210
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 523	18 180
	100 451	65 646

Not	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
------------	--

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Noter

2023-12-31

2022-12-31

Hedemora, 2024 -03-14

Digitalt signerad av



Marie-Louise Cedergren

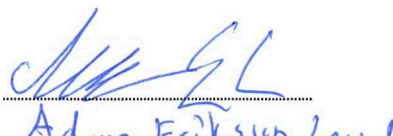


Barbro Sandberg



Mats Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 -03-14


Adam Eriksson Levd
Auktoriserad revisor
KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Läraren, org. nr 782000-1019

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Läraren för år 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Läraren för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.

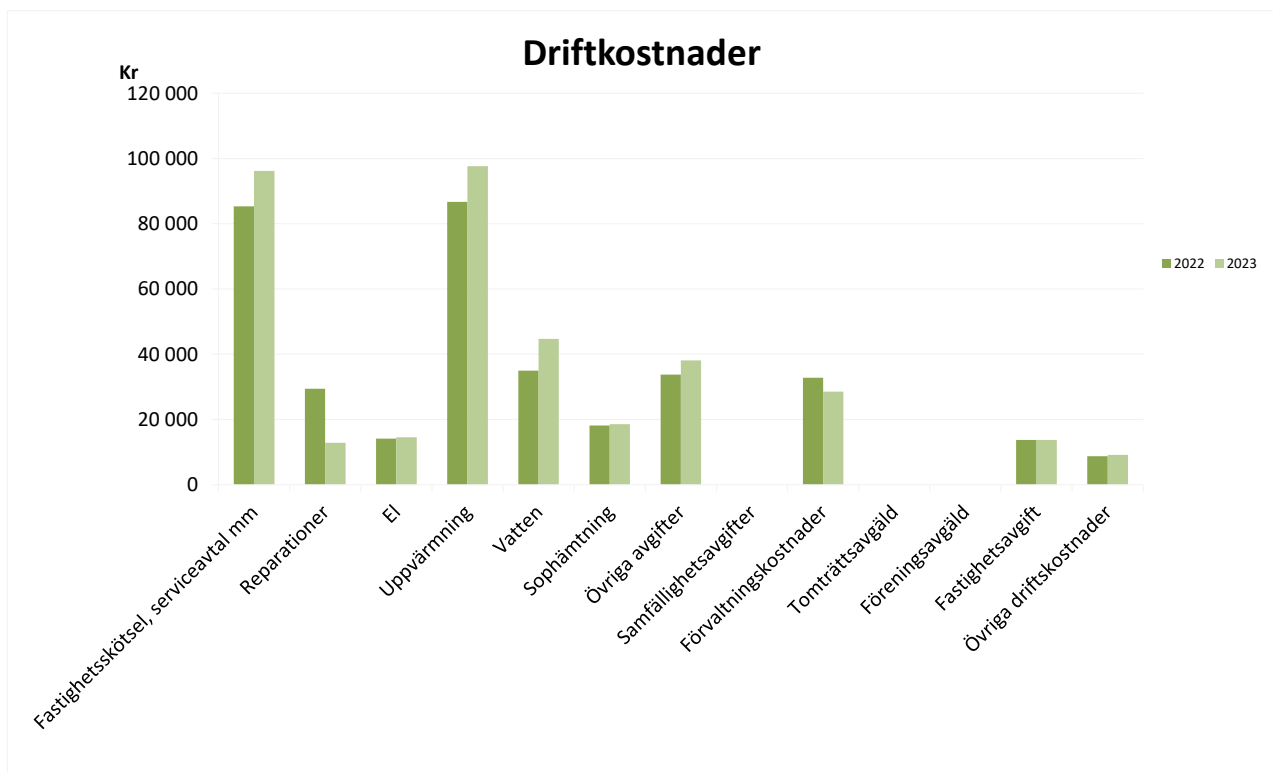
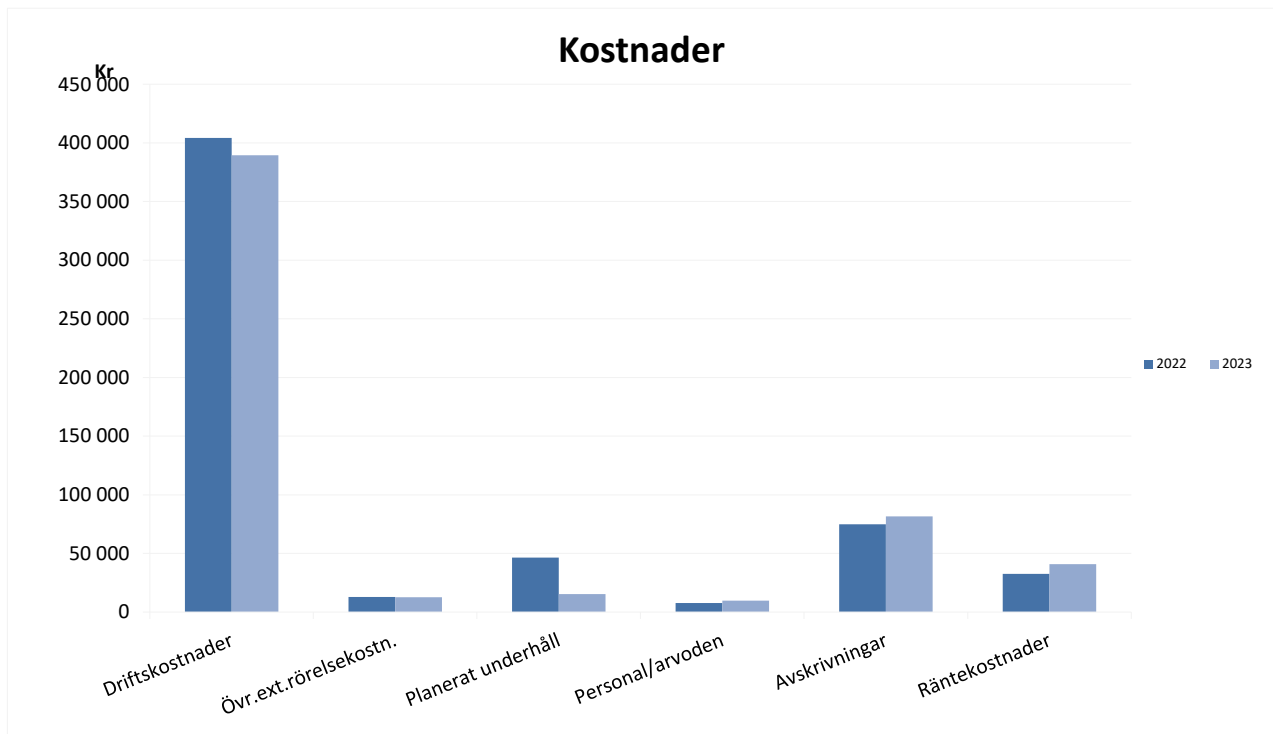
borlänge den 14 mars 2024

KPMG AB



Adam Eriksson Lev

Auktoriserad revisor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Läraren i Hedemora



119
KR/KVM
SPARANDE



2283
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3%
RÄNTEKÄNSLIGHET



214
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



781
KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 119 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-behoven.	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 2283 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 3%	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 214 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 781 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.