



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Lisselhagen i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lisselhagen i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-1807 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Lisselhagen 1 och Tångringen 1 i Borlänge kommun med adresserna Industrigatan 26-28 samt Tångringsgatan 2-24.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lisselhagen 1	1959-01-01	1959
Tångringen 1	1959-01-01	1959

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i LF Dalarnas. 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.

Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 104
2	lokaler (hyresrätt)	174
39	garageplatser	468
55	p-platser	0
<b>Totalt 207 objekt</b>		<b>7 746</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 54 st 2 rok, 34 st 3 rok, 8 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Victor Lundgren	Ordförande	2024-01-25	
Emma Eriksson	Ledamot	2024-01-25	
Malin Bäck	Ledamot	2024-01-25	
Sven-Erik Karlsson	Ledamot	2024-01-25	
Benjamin Haglöf	HSB-ledamot		
Lars Gustafsson	Ordförande		2024-01-25
Göran Herrdin	Ledamot		2024-01-25
Niklas Kiesbye	Ledamot		2024-01-25
Linda Söderstad	Ledamot		2024-01-25
Amanda Roberg	Ledamot		2024-01-25
Michaela Hansson	Ledamot		2024-01-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Victor Lundgren, Emma Eriksson, Malin Bäck och Sven-Erik Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Victor Lundgren, Emma Eriksson, Malin Bäck och Sven-Erik Karlsson.

Revisorer har varit: Thomas Lindvall vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Thomas Lindvall (sammankallande) och Ulf Hedström, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: HSB Mälardalarna med Karin Dahlström som förvaltare.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 11 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. En förändring av årsavgiften med +10% 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 2023-11-06.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2008	Byte fönster.
2009-2010	Stamreovering.
2011	Nya lägenhetsdörrar, passagesystem, postdistribution och låssystem.
2012	Dränering, stamreovering samlingsledningar.
2013	Fönsteråtgärder påbörjades.
2014	Färdigställande fönsteråtgärder. Ny belysning i entréer.
2015	Nytt styrsystem i fjärrvärmecentral.
2016	Ny kulvert under Industrigatan.
2017	Ny värmeväxlare och nya reglerventiler i fjärrvärmecentral.
2018	Ny lågenergi torkutrustning i tvättstugor. Nya garageportar.
2019	Byte av fläktaggregat. Energideklaration.
2020	Byte av lampor i källarplan och trapphus. Ny tvättmaskin. Asfalteringsarbeten.
2021	Rengöring och underhåll av tak. Byte två dörrar till sophus. Underhåll lägenhetsdörrar. Byte av dörrautomatik. Statuskontroll. Montering rumsgivare och vattenlarm.
2022	Byte fem fläktar på tak.
2023	Installerat laddboxar. Byte passage- och bokningssystem.

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

Termostatventiler, byte komplett ventil.  
Påbörjar projektering av investering balkonger.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 135 och under året har det tillkommit 17 och avgått 24 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal 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.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrationsavtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, [www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna) där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	32	95	103	138	132
Skuldsättning, kr/kvm	497	523	549	659	687
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	172	131	126	111	116
Årsavgifter, kr/kvm	528	528	528	528	528
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	91	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	531	528	530	529	523
Nettoomsättning, tkr	4 079	4 059	4 107	4 078	4 053
Resultat efter finansiella poster, tkr	-164	151	-14	328	377
Soliditet, %	67	68	68	65	64

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.

**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 främst på ökade driftskostnader. Underskottet påverkar även kassaflödet och styrelsen har en plan för avgiftshöjningar om det blir nödvändigt de kommande åren.

**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	483 835	0	0	483 835
Underhållsfond, kr	5 735 717	0	83 754	5 819 472
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 219 552</b>	<b>0</b>	<b>83 754</b>	<b>6 303 307</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 496 132	150 641	-83 754	5 563 019
Årets resultat, kr	150 641	-150 641	-164 179	-164 179
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>5 646 773</b>	<b>0</b>	<b>-247 933</b>	<b>5 398 840</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>11 866 325</b>	<b>0</b>	<b>-164 179</b>	<b>11 702 147</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 143 000 kr samt ianspråktagande skett med 59 246 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	5 646 773
Årets resultat, kr	-164 179
Reservation till underhållsfond, kr	-143 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	59 246
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>5 398 840</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>5 398 840</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	4 079 084	4 059 010
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	30 882	32 611
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 109 966</b>	<b>4 091 621</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 730 394	-3 131 937
Planerat underhåll	Not 5	-59 246	-237 500
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-161 123	-181 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-351 075	-343 948
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 301 838</b>	<b>-3 894 438</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-191 872</b>	<b>197 183</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	82 005	10 179
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-54 311	-56 721
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>27 693</b>	<b>-46 542</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-164 179</b>	<b>150 641</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-143 000	-53 000
Disposition underhållsfond		59 246	237 500
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-83 754	184 500
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>-247 933</b>	<b>335 141</b>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 12 761 786	12 630 366
Mark	Not 11 494 000	494 000
Markanläggningar	Not 12 261 508	0
	<u>13 517 293</u>	<u>13 124 366</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>13 517 793</u>	<u>13 124 866</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	3 315 257	4 002 598
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14 143 845	10 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	479 743	194 265
	<u>3 938 845</u>	<u>4 207 428</u>
Kassa och bank	Not 15 274	688
Summa omsättningstillgångar	<u>3 939 119</u>	<u>4 208 116</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>17 456 913</u></b>	<b><u>17 332 982</u></b>



Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	483 835	483 835
Underhållsfond	5 819 472	5 735 717
	<u>6 303 307</u>	<u>6 219 552</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 563 019	5 496 132
Årets resultat	-164 179	150 641
	<u>5 398 840</u>	<u>5 646 773</u>
Summa eget kapital	<u>11 702 146</u>	<u>11 866 325</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	0
		<u>3 850 000</u>
		0
		<u>3 850 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	3 850 000
Leverantörsskulder	633 282	198 449
Aktuell skatteskuld	23 759	15 716
Fond för inre underhåll	327 501	356 038
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	13 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	906 878
	<u>5 754 766</u>	<u>1 616 657</u>
Summa skulder	<u>5 754 766</u>	<u>5 466 657</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>17 456 913</b></u>	<u><b>17 332 982</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-164 179	150 641
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	351 075	343 948
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>186 896</u>	<u>494 589</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-418 757	-18 047
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	488 109	261 281
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>256 248</u>	<u>737 823</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-744 002	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-744 002</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-200 000</u>	<u>-200 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-687 754</b>	<b>537 823</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 003 286</b>	<b>3 465 020</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 315 531</b>	<b>4 002 843</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 1,5 %

Markanläggningar 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.

#### 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	3 747 576	3 747 576
Hyror	247 936	253 139
Övriga avgifter	800	0
Övriga intäkter	82 772	58 295
	<b>4 079 084</b>	<b>4 059 010</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Elstöd	30 882	0
Återbäring försäkringsbolag	0	32 611
	<b>30 882</b>	<b>32 611</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	885 348	797 276
Reparationer	251 590	177 269
El	138 075	125 730
Uppvärmning	923 213	626 358
Vatten	273 504	260 757
Sophämtning	158 531	140 969
Övriga avgifter	396 833	382 292
Förvaltningskostnader	439 876	351 157
Fastighetsavgift	193 359	185 589
Övriga driftskostnader	70 065	84 540
	<b>3 730 394</b>	<b>3 131 937</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	59 246	237 500
	<b>59 246</b>	<b>237 500</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	90 000	90 000
Övriga arvoden	34 800	45 300
Revisorsarvode	7 000	7 000
Sociala kostnader	29 323	38 754
	<b>161 123</b>	<b>181 054</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	346 643	343 948
Markanläggningar	4 432	0
	<b>351 075</b>	<b>343 948</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	81 683	9 745
Ränteintäkter skattekonto	311	12
Övriga finansiella intäkter	11	422
	<b>82 005</b>	<b>10 179</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	53 592	56 312
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	209
Övriga finansiella kostnader	719	200
	<b>54 311</b>	<b>56 721</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	22 211 294	22 211 294
Årets nyanskaffning	478 062	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 689 356	22 211 294
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 580 928	-9 236 980
Årets avskrivningar	-346 643	-343 948
Utgående avskrivningar	-9 927 571	-9 580 928
<b>Bokfört värde</b>	<b>12 761 785</b>	<b>12 630 366</b>
Taxeringsvärde för Lisselhagen 1 m.fl. i Borlänge kommun. Värdeår 1959.		
Byggnad - bostäder hyreshus	52 000 000	52 000 000
Byggnad - lokaler	1 079 000	1 079 000
	53 079 000	53 079 000
Mark - bostäder hyreshus	15 200 000	15 200 000
Mark - lokaler	619 000	619 000
	15 819 000	15 819 000
Taxeringsvärde totalt	68 898 000	68 898 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	494 000	494 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	494 000	494 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>494 000</b>	<b>494 000</b>
<b>Not 12 Markanläggningar</b>		
Årets investeringar	265 940	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	265 940	0
Årets avskrivningar	-4 432	0
Utgående avskrivningar	-4 432	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>261 508</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	10 875	10 566
Mervärdesskatt	132 970	0
	<b>143 845</b>	<b>10 566</b>
<b>Not 15 Kassa och bank</b>		
Handkassa	274	688
	<b>274</b>	<b>688</b>

Noter	2023-12-31		2022-12-31	
-------	------------	--	------------	--

**Not 16 Eget kapital**

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	483 835	5 735 717	5 496 132	150 641
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			150 641	-150 641
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-59 246	59 246	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		143 000	-143 000	
Årets resultat				-164 179
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>483 835</b>	<b>5 819 472</b>	<b>5 563 019</b>	<b>-164 179</b>

**Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	37120359	1,36%	2024-04-28	3 850 000	200 000
				3 850 000	200 000

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till

2 850 000

**Ställda säkerheter**

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

Fastighetsinteckningar	7 500 000	7 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 500 000</b>	<b>7 500 000</b>

**Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	200 000	200 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	3 650 000	0
	<b>3 850 000</b>	<b>200 000</b>

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Arbetsgivaravgifter	5 372	36 561
Källskatt	7 974	69 150
	<b>13 346</b>	<b>105 711</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förutbetalda hyror och avgifter	357 303	334 759
Upplupna räntekostnader	9 018	9 486
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	540 557	396 498
	<b>906 878</b>	<b>740 743</b>

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Borlänge, 2024

Digitalt signerad av

Benjamin Haglöf

Emma Eriksson

Malin Bäck

Sven-Erik Karlsson

Victor Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Thomas Lindvall  
Av stämman vald revisorTommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lisselhamnen i Borlänge, org.nr. 782600-1807

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lisselhamnen i Borlänge för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lisselshagen i Borlänge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Lindvall  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**VICTOR LUNDGREN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 06:28:56



**BENJAMIN HAGLÖF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 10:56:54



**EMMA ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 13:43:05



**SVEN-ERIK KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 04:41:29



**MALIN BÄCK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 09:24:17



**THOMAS LINDVALL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 16:38:51



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:33:36



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**THOMAS LINDVALL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 16:40:07

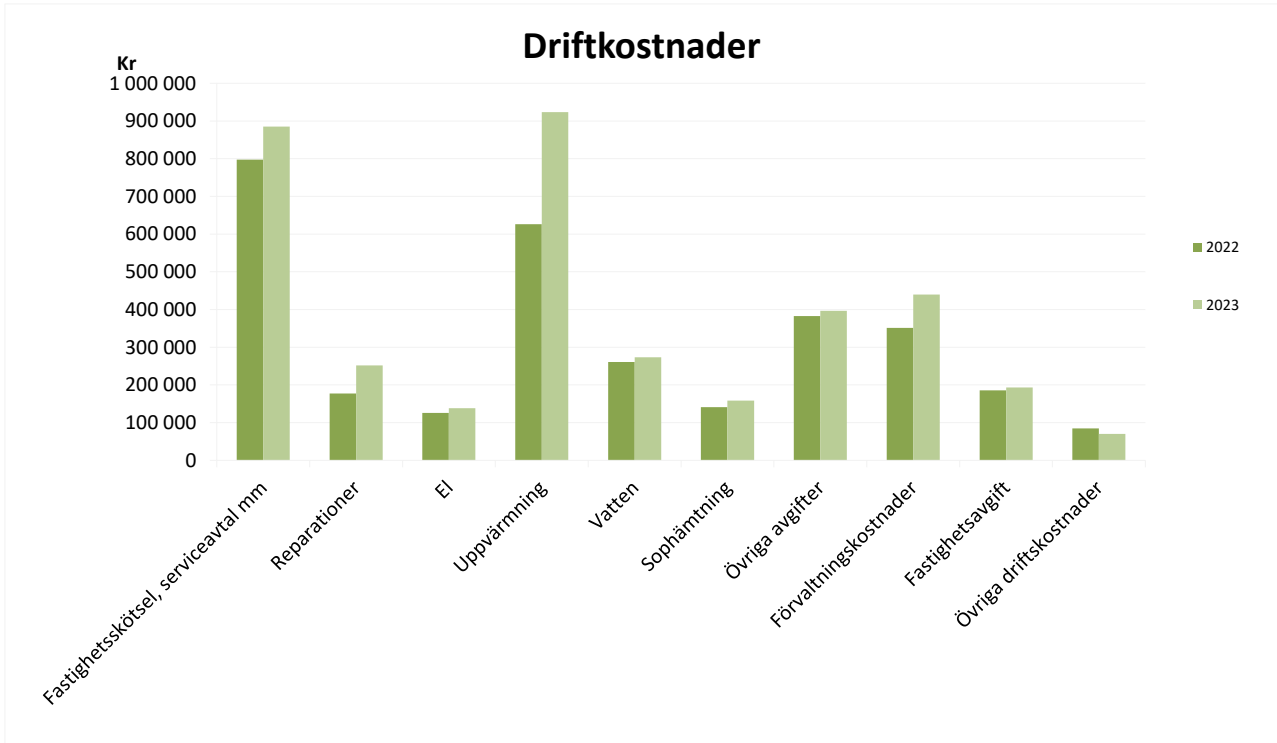
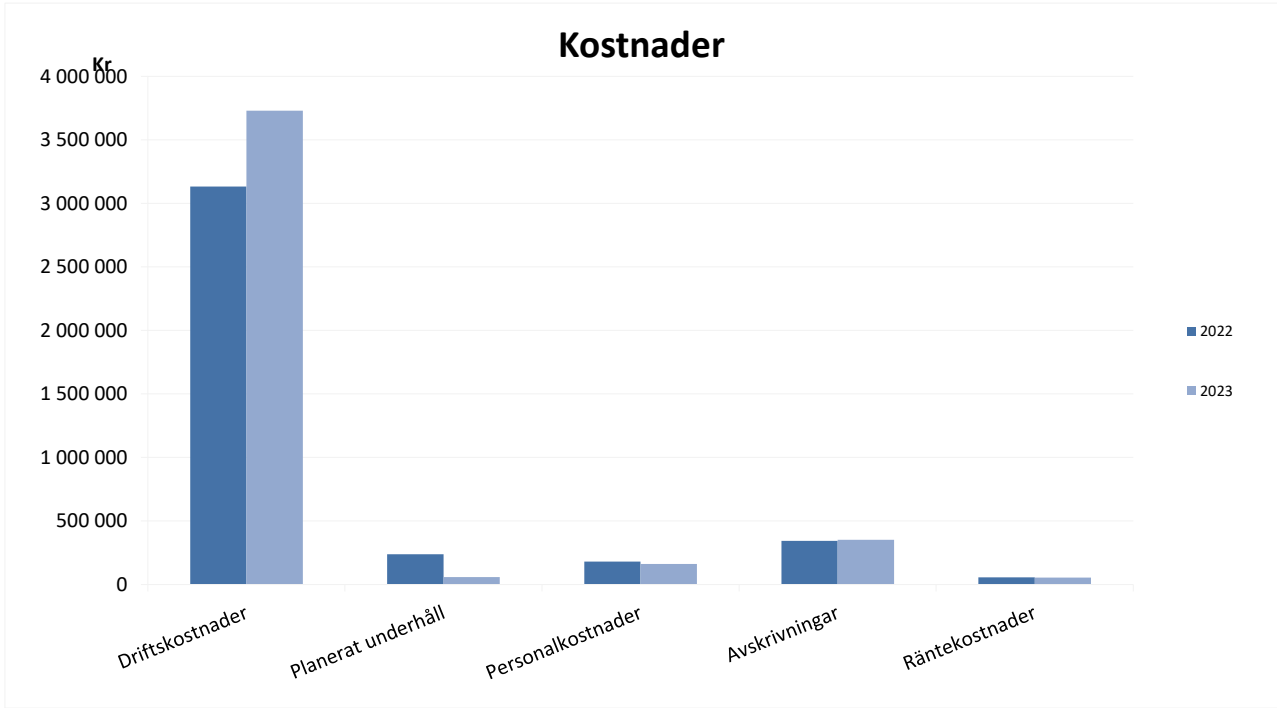


**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:34:37







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Lisselhagen i Borlänge



32

KR/KVM

SPARANDE



497

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



172

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT





528

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> 32 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> 497 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>  1%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  172 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> 528 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.