



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Werners i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Werners i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 769635-9442 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 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-12-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Borlänge kommun med adresserna Wallingatan 27, 27A samt Stationsgatan 13.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Saga 20	2018-01-01	1954

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 514
5	lokaler (hyresrätt)	697
Totalt 27 objekt		2 211

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 2 rok, 10 st 3 rok, 1 st 4 rok och 1 st 5 rok.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Mälardalarna.

Fastighetsskötseln har utförts av föreningens anställda fastighetsskötare.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maxine Karlsson Swahn	Ordförande
Peter Magnusson	Ledamot
Teija Mervi Kat Kesti	Ledamot
Natchaya Spånberg	Ledamot
Lars Arktedius	Ledamot/HSB ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Maxine Karlsson Swahn och Peter Magnusson. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Magnusson, Natchaya Spånberg, Teija Mervi Kat Kesti och Maxine Karlsson Swahn. Revisorer har varit en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Enligt stadgarna ska en underhållsplan upprättas men är ännu inte utförd. Styrelsen har genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med budget för 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Skyddsrum - inventering och godkänd kontroll.
2022	Byte av balkonger. Installation av ny tvättmaskin.
2021	Installation VVC pump. Fettavskiljare Rhodos kolgrill. Ventilation Dala Indiska. Uppdaterat system porttelefoner. Taggstation till cykelförråd.
2020	Installation värmeslingor i stuprör o rännदार. Nya plåtdörrar till källare. Underspolning av stammar. Nya dörrar. Ny tvättmaskin o torktumlare.
2019	Installation av fiber. Installation av värmekabel. Isolering av utrymme i trapphus.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Byte av vvs rör/ledningar i källarstråk och stamregleringsventiler under 2024

Byte/renovering av fasad inom en 5 års period.

Årtal	Ändamål
2023-	Åtgärda ventilation i några badrum som fått nedslag.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023*	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	136	221	354	325	283
Skuldsättning, kr/kvm	6 756	6 703	6 779	6 849	6 918
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 867	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	15	15	15	16	17
Energikostnad, kr/kvm	189	151	141	127	74
Årsavgifter, kr/kvm	657	644	644	644	644
Årsavgifter/totala intäkter, %	49	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	920	894	866	883	518
Nettoomsättning, tkr	2 019	1 984	1 921	1 959	1 151
Resultat efter finansiella poster, tkr	-116	-208	299	-187	442
Soliditet, %	52	52	52	51	51

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: Föreningens negativa resultat beror till del av högre driftskostnader såsom el, fjärrvärme och vatten.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	16 770 000	0	0	16 770 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	63 471	63 471
S:a bundet eget kapital, kr	16 770 000	0	63 471	16 833 471
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	669 785	-217 769	-63 471	388 545
Årets resultat, kr	-217 769	217 769	-115 681	-115 681
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	452 016	0	-179 152	272 864
S:a eget kapital, kr	17 222 016	0	-115 681	17 106 335

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 36 529 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	452 016
Årets resultat, kr	-115 681
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	36 529
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	272 864

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	272 864
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 019 022	1 967 214
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	15 333	8 618
Summa rörelseintäkter		2 034 355	1 975 832
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 073 056	-924 183
Planerat underhåll	Not 5	-36 529	-495 991
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-194 749	-159 351
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-378 974	-392 728
Summa rörelsekostnader		-1 683 307	-1 972 253
Rörelseresultat		351 048	3 578
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	27 774	513
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-494 503	-221 861
Summa finansiella poster		-466 729	-221 348
Årets resultat		-115 681	-217 769
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-100 000	-200 000
Disposition underhållsfond		36 529	314 212
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-63 471	114 212
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-179 152	-103 557

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 23 492 031	23 871 006
Mark	Not 11 7 108 550	7 108 550
	<u>30 600 581</u>	<u>30 979 556</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12 500	500
Långfristiga placeringar	Not 13 0	595 000
	<u>500</u>	<u>595 500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>30 601 081</u>	<u>31 575 056</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14 22 480	22 480
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	950 444	173 982
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15 23 264	24 963
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 899	33 171
	<u>1 037 087</u>	<u>254 596</u>
Kassa och bank	1 212 874	1 018 101
Summa omsättningstillgångar	<u>2 249 961</u>	<u>1 272 697</u>
Summa tillgångar	<u>32 851 042</u>	<u>32 847 753</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		16 770 000	16 770 000
Underhållsfond		63 471	0
		<u>16 833 471</u>	<u>16 770 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		388 545	669 785
Årets resultat		-115 681	-217 769
		<u>272 864</u>	<u>452 016</u>
Summa eget kapital		<u>17 106 335</u>	<u>17 222 016</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	0	4 908 640
Övriga långfristiga skulder	Not 18	226 500	326 500
		<u>226 500</u>	<u>5 235 140</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	14 712 065	9 958 429
Leverantörsskulder		153 496	50 297
Aktuell skatteskuld		144 198	72 099
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	78 333	64 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	430 115	245 733
		<u>15 518 207</u>	<u>10 390 597</u>
Summa skulder		<u>15 744 707</u>	<u>15 625 737</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>32 851 042</u>	<u>32 847 753</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-115 681	-217 769
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	378 974	392 728
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>263 293</u>	<u>174 959</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 028	59 234
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	373 974	-84 344
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>631 239</u>	<u>149 849</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 017 724
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-1 017 724</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-255 004	-267 919
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-255 004</u>	<u>-267 919</u>
Årets kassaflöde	376 235	-1 136 294
Likvida medel vid årets början	1 787 083	2 328 377
Likvida medel vid årets slut	2 163 318	1 192 583

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,5 %

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.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv har skett till underpris genom en s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag.

Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt på fastigheten. Fastigheten har därmed ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld, men den realiserar endast vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

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
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	995 208	975 708
Hyror	952 105	913 551
Övriga avgifter	54 790	57 060
Övriga intäkter	16 937	20 895
Bruttoomsättning	2 019 040	1 967 214
Hyesrabatter och övriga avdrag	-18	0
	2 019 022	1 967 214
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	15 333	0
Återbäring försäkringsbolag	0	8 618
	15 333	8 618
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	48 800	62 110
Reparationer	163 147	67 513
El	70 137	62 616
Uppvärmning	264 445	196 843
Vatten	83 209	75 645
Sophämtning	57 850	47 641
Övriga avgifter	124 938	116 045
Förvaltningskostnader	77 658	126 044
Tomträttsavgäld	0	4 500
Fastighetsavgift	146 455	72 099
Övriga driftskostnader	36 418	93 127
	1 073 056	924 183
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll installationer	0	114 415
Underhåll huskropp utvändigt	17 450	23 013
Underhåll enligt plan	19 079	358 564
	36 529	495 991
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	30 836	26 850
Övriga arvoden	12 283	19 238
Revisorsarvode	2 000	4 000
Sociala kostnader	14 131	15 688
	59 250	65 776
Övriga		
Löner och ersättningar	76 800	76 657
Sociala kostnader	15 539	15 041
Förändring semesterlöneskuld	39 900	0
Semestertillägg	1 600	0
Pensionskostnader och förpliktelser	1 660	1 877
	135 499	93 575
	194 749	159 351
Föreningen har haft två deltidsanställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	378 974	363 228
Restvärdesavskrivning	0	29 500
	378 974	392 728

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	27 671	496
Ränteintäkter skattekonto	103	0
Övriga finansiella intäkter	0	17
	27 774	513
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	493 125	204 993
Räntekostnader kortfristiga skulder	1 318	0
Övriga finansiella kostnader	60	16 868
	494 503	221 861
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	25 303 261	24 253 737
Årets nyanskaffning, balkonger	0	1 080 224
Årets utrangering	0	-30 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 303 261	25 303 261
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 432 255	-1 070 227
Årets restvärdesavskrivning	0	1 200
Årets avskrivningar	-378 974	-363 228
Utgående avskrivningar	-1 811 229	-1 432 255
Bokfört värde	23 492 031	23 871 006
Taxeringsvärde för Saga 20 i Borlänge. Värdeår 2019.		
Byggnad - bostäder hyreshus	15 000 000	15 000 000
Byggnad - lokaler	2 952 000	2 952 000
	17 952 000	17 952 000
Mark - bostäder hyreshus	3 332 000	3 332 000
Mark - lokaler	1 068 000	1 068 000
	4 400 000	4 400 000
Taxeringsvärde totalt	22 352 000	22 352 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	7 108 550	7 108 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 108 550	7 108 550
Bokfört värde	7 108 550	7 108 550
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500
Not 13 Långfristiga placeringar		
Lägenhet nr 122, löst 2023	0	595 000
	0	595 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		22 480	22 480		
		22 480	22 480		
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		20 076	24 963		
Övriga fordringar		3 188	0		
		23 264	24 963		
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	16 770 000	0	669 785	-217 769	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			-217 769	217 769	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-36 529	36 529		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		100 000	-100 000		
Årets resultat				-115 681	
Belopp vid årets slut	16 770 000	63 471	388 545	-115 681	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	147528	1,18%	2024-09-30	4 908 640	51 672
Stadshypotek AB	318282	4,90%	2024-04-02	4 894 785	51 660
Stadshypotek AB	299270	4,90%	2024-01-02	4 908 640	51 672
				14 712 065	155 004
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0	
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					13 937 045
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				15 500 000	15 500 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				15 500 000	15 500 000
Not 18 Övriga långfristiga skulder					
Franked Förvaltning AB				226 500	326 500
				226 500	326 500
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				155 004	142 089
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				14 557 061	9 816 340
				14 712 065	9 958 429
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				1 269	17 005
Källskatt				1 920	15 411
Mervärdesskatt				35 244	31 623
Semesterlöneskuld				39 900	0
				78 333	64 039
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				210 162	155 503
Upplupna räntekostnader				88 499	24 802
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				131 454	65 428
				430 115	245 733
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

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

Borlänge, 2024

Digitalt signerad av

Maxine Karlsson Swahn

Peter Magnusson

Natchaya Spånberg

Teija Mervi Kat Kesti

Lars Arktedius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Werners i Borlänge, org.nr. 769635-9442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

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 Werners i Borlänge 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 revisorsred 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 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

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 ersättningskyldighet 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 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 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 räkenskaperna. 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.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

MAXINE KARLSSON SWAHN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 18:53:48



PETER MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 21:14:08



TEIJA MERVI KAT KESTI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 15:19:54



NATCHAYA SPÅNBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 11:28:22



LARS ARKTEDIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:12:30



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 05:12:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 05:13:51





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Werners i Borlänge



136
KR/KVM
SPARANDE



6651
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



15%
RÄNTEKÄNSLIGHET



189
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



657
KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 136 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 6651 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 15%	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 189 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 657 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.