



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Löparen i Rättvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Löparen i Rättvik med säte i Rättvik org.nr. 783200-4282 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1974. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Rättviks kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Löparen 3	1974-01-01	1974

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (hyresrätt)	226
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3258
20	garageplatser	0
33	p-platser	0
Totalt 110 objekt		3484

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 12 st 2 rok, 24 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jimmy Lök	Ordförande
Osmo Saarela	Sekreterare
Helena Wurk	Ledamot
Tomas Gifting	Ledamot
Eric Backlund	Ledamot
Lars Erik Eriksson	HSB-ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jimmy Lök, Helena Wurk och Eric Backlund.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Osmo Saarela, Helena Wurk och Jimmy Lök.

Revisorer har varit: Nadja Holm med Tomas Palm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 17 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6,4%.

En förändring av årsavgiften med +18% per 2024-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-21.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Byte av fönster och balkongdörrar
2023	Nya tak och installation av solceller
2022	PCB-prov av betong
2021	Rengöring ventilationskanaler och byte av termostater och ventiler på elementen.
2020	Stamspolning inkl. filmning, borttagning av träd och besiktning av lekplats
2019	Byte grundvattenpump och ny Cirkulationspump.
2018	Nya grovtvättmaskiner.
2015	Nya tvättmaskiner.
2014	Motorvärmare i garage och carport.
2013	Spolning av stammar.
2011-2012	Bygga soprum med utökad sortering i soprum.
2009	Balkongreovering.
2005	Totalreovering ventilationssystem inkl. spisfläktar.
2003	Totalreovering värmecentral.

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

Inga större underhållsåtgärder finns inplanerade under de närmaste åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 53.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	43	87	76	107	126
Skuldsättning, kr/kvm	3 394	541	552	562	575
Räntekänslighet, %	5	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	284	253	256	251	223
Årsavgifter, kr/kvm	698	656	640	640	640
Totala intäkter, kr/kvm	698	678	648	649	649
Nettoomsättning, tkr	2 433	2 363	2 257	2 253	2 260
Resultat efter finansiella poster, tkr	9	176	39	201	281
Soliditet, %	22	56	56	55	55

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.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	324 800	0	0	324 800
Underhållsfond, kr	1 776 425	0	70 000	1 846 425
S:a bundet eget kapital, kr	2 101 225	0	70 000	2 171 225
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 457 480	175 696	-70 000	1 563 176
Årets resultat, kr	175 696	-175 696	9 487	9 487
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 633 176	0	-60 513	1 572 663
S:a eget kapital, kr	3 734 401	0	9 487	3 743 888

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 30 000 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	1 633 176
Årets resultat, kr	9 487
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	30 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 572 663

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 572 663
------------------------------------	------------------

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 432 508	2 348 096
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	14 700
Summa rörelseintäkter		2 432 508	2 362 796
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 036 865	-1 939 076
Planerat underhåll	Not 5	-30 000	-33 420
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-89 043	-84 387
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-110 437	-94 563
Summa rörelsekostnader		-2 266 345	-2 151 447
Rörelseresultat		166 163	211 349
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	101 304	6 982
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-257 980	-42 635
Summa finansiella poster		-156 676	-35 653
Årets resultat		9 487	175 696
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-100 000	-100 000
Disposition underhållsfond		30 000	33 420
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-70 000	-66 580
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-60 513	109 116

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 15 389 036	3 459 487
Mark	Not 11 115 000	115 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12 0	127 206
	<u>15 504 036</u>	<u>3 701 693</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>15 504 536</u>	<u>3 702 193</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14 64	64
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 690 744	2 818 388
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15 23 743	4 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 544	87 650
	<u>1 806 095</u>	<u>2 910 776</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 806 095</u>	<u>2 910 776</u>
Summa tillgångar	<u>17 310 631</u>	<u>6 612 969</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		324 800	324 800
Underhållsfond		1 846 425	1 776 425
		<u>2 171 225</u>	<u>2 101 225</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 563 176	1 457 480
Årets resultat		9 487	175 696
		<u>1 572 663</u>	<u>1 633 176</u>
Summa eget kapital		<u>3 743 888</u>	<u>3 734 401</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	7 900 000	0
		<u>7 900 000</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	3 925 362	1 883 749
Leverantörsskulder		829 508	136 103
Aktuell skatteskuld		14 600	8 891
Fond för inre underhåll		443 908	424 913
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	48 522	47 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	404 843	377 752
		<u>5 666 743</u>	<u>2 878 568</u>
Summa skulder		<u>13 566 743</u>	<u>2 878 568</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>17 310 631</u>	<u>6 612 969</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	9 487	175 696
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	110 437	94 563
Kassaflöde från löpande verksamhet	119 924	270 259
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 963	-10 173
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	746 562	144 669
Kassaflöde från löpande verksamhet	843 523	404 755
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-11 912 780	-127 206
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-11 912 780	-127 206
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	9 941 613	-37 920
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 941 613	-37 920
Årets kassaflöde	-1 127 644	239 629
Likvida medel vid årets början	2 818 388	2 578 760
Likvida medel vid årets slut	1 690 744	2 818 388

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 2,0 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 3 415 413 kr (3 415 413 kr).

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 273 232	2 136 444
Hyror	122 929	120 779
Övriga avgifter	86 400	86 400
Övriga intäkter	4 944	59 470
Bruttoomsättning	<u>2 487 505</u>	<u>2 403 093</u>
Avsatt till inre fond	-54 996	-54 997
	2 432 508	2 348 096
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring försäkringsbolag	0	14 700
	0	14 700
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	455 568	440 537
Reparationer	45 348	89 622
El	293 689	259 966
Uppvärmning	454 066	418 070
Vatten	242 567	204 542
Sophämtning	108 695	103 594
Övriga avgifter	197 322	188 390
Förvaltningskostnader	153 223	159 319
Fastighetsavgift	45 851	45 851
Övriga driftskostnader	40 535	29 187
	2 036 865	1 939 076
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll installationer	30 000	0
Underhåll enligt plan	0	33 420
	30 000	33 420
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	24 000	19 200
Vicevärdsarvode	41 946	39 575
Revisorsarvode	2 000	2 000
Sociala kostnader	21 097	23 612
	89 043	84 387
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	109 766	94 563
Restvärdesavskrivning	671	0
	110 437	94 563
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	101 211	6 816
Ränteintäkter skattekonto	87	0
Övriga finansiella intäkter	6	166
	101 304	6 982
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	257 532	42 190
Räntekostnader kortfristiga skulder	178	0
Övriga finansiella kostnader	270	445
	257 980	42 635

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	5 981 112	5 981 112
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	12 039 986	0
Årets utrangering	-211 760	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 809 338	5 981 112
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 521 625	-2 427 062
Årets omklassificeringar	211 760	0
Årets restvärdesavskrivning	-671	0
Årets avskrivningar	-109 766	-94 563
Utgående avskrivningar	-2 420 302	-2 521 625
Bokfört värde	15 389 036	3 459 487
Taxeringsvärde för Löparen 3 i Rättvik. Värdeår 1975.		
Byggnad - bostäder hyreshus	10 800 000	10 800 000
Byggnad - lokaler	430 000	430 000
	11 230 000	11 230 000
Mark - bostäder hyreshus	2 427 000	2 427 000
Mark - lokaler	187 000	187 000
	2 614 000	2 614 000
Taxeringsvärde totalt	13 844 000	13 844 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	115 000	115 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 000	115 000
Bokfört värde	115 000	115 000
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	127 206	0
Årets investeringar	11 912 780	127 206
Omklassificeringar	-12 039 986	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	127 206
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		64	64		
		64	64		
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		1 401	4 674		
Övriga fordringar		22 342	0		
		23 743	4 674		
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	324 800	1 776 425	1 457 480	175 696	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			175 696	-175 696	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-30 000	30 000		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		100 000	-100 000		
Årets resultat				9 487	
Belopp vid årets slut	324 800	1 846 425	1 563 176	9 487	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	292793	5,09%	2024-09-01	3 845 362	38 552
Stadshypotek AB	292794	4,74%	2026-09-01	3 990 000	40 000
Stadshypotek AB	292795	4,59%	2028-09-01	3 990 000	40 000
				11 825 362	118 552
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 900 000	
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					11 232 602
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				11 855 000	4 829 627
Summa ställda säkerheter				11 855 000	4 829 627
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				118 552	1 883 749
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 806 810	0
				3 925 362	1 883 749
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				22 982	23 612
Källskatt				25 060	23 429
Mervärdesskatt				480	120
				48 522	47 161
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				236 238	221 595
Upplupna räntekostnader				47 334	8 365
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				121 271	147 792
				404 843	377 752

Rättvik, 2024

Digitalt signerad av

.....
Jimmy Lök

.....
Helena Wurk

.....
Tomas Gifting

.....
Lars Erik Eriksson

.....
Eric Backlund

.....
Osmo Saarela

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Nadja Holm

.....
Tommy Mårtensson

Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Löparen i Rättvik, org.nr. 783200-4282

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Löparen i Rättvik 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 Löparen i Rättvik 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Rättvik

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nadja Holm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

JIMMY LÖK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 10:03:22



HELENA WURK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 19:23:58



ERIC BACKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 10:12:35



LARS ERIK ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 11:23:45



OSMO SAARELA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 19:57:33



TOMAS GIFTING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 16:58:03



NADJA HOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 14:41:40



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 16:36:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

NADJA HOLM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 14:43:55

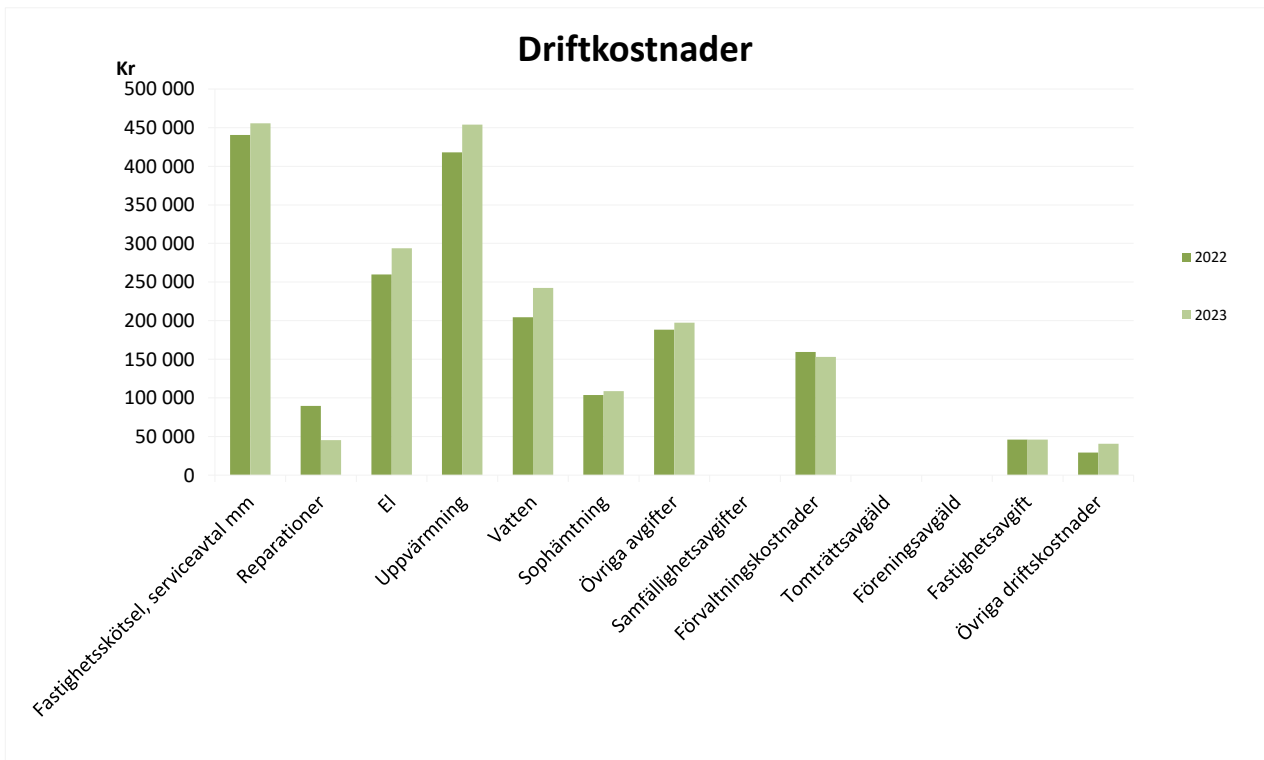
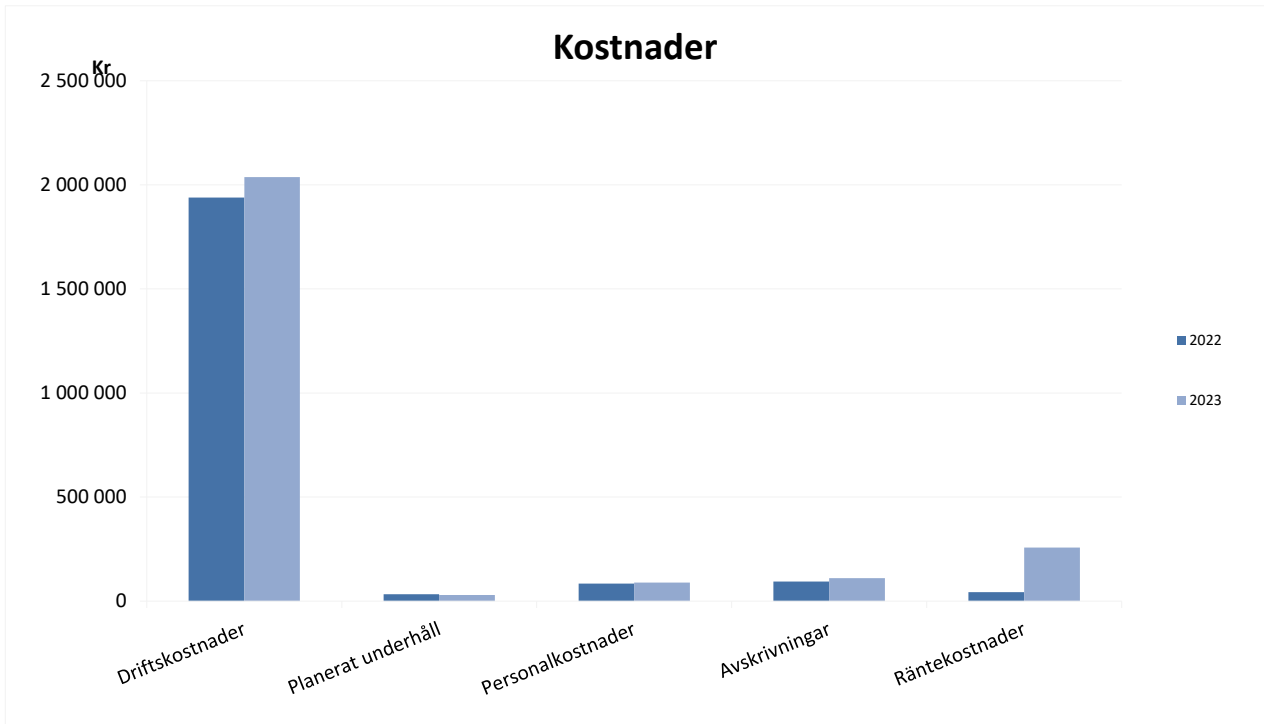


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-26 kl. 16:37:43







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Löparen i Rättvik



43

KR/KVM

SPARANDE



3394

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



284

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



698

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 43 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 3394 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 5%	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 284 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 698 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.