



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tjärna i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tjärna i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-2680 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borlänge kommun med adress Engelbrektsgatan 23 A- D.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fiskarna 5	1944-01-01	1944

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. 2024-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 304
15	p-platser	0
Totalt 39 objekt		1 304

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 12 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Patrik Nordqvist	Ordförande
Emelie Emretsson	Sekreterare
Pär Jansson	Ledamot
Emil Larsson	Ledamot
Marie Björklund	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Patrik Nordqvist och Emil Larsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Patrik Nordqvist och Pär Jansson.

Revisor utsedd HSB Riksförbund har utfört hela granskningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgiften med 4 % fr.o.m. 2024-04-01.

I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV samt bredband. Hushållselen tecknar bostadsrättsinnehavaren eget abonnemang.

Föreningen har en underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och större åtgärder som kräver investering. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering och reviderades i december 2022.

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2006	Dörrar
2008	Fönster
2008	Dränering
2013	Ny fjärrvärmeanläggning, nya termostater
2014	Spolning av avlopp
2014	6 st parkeringsplatser med motorvärmare
2015	6 st parkeringsplatser med motorvärmare
2016	Nya elskåp och elledningar i alla lägenheter
2017	Elbesiktning i lägenheter med åtgärdande av fel
2017	Trasigt bastuaggregat ersatt med nytt aggregat
2018	Renovering och inköp av utemöbler
2018	Målning av pannrum, toalett i källaren och husentréer
2019	Målning i trapphus
2019	Förbättrad belysning i trapphus
2020	Bättringsmålning av husentréer
2020	Rengöring av entrétak (mossa)
2021	Reparation/målning av husgrund
2021	Uppsättning av fågelskrämmor på tak
2021	Utbyte av samtliga brandsläckare
2022	Rengöring av ventilationskanaler
2022	Byte av system för porttelefoner och passersystem
2022	Iordningställande av uteplats
2022	Nya entrépartier
2023	Hängrännor och stuprör vid entrén.
2023	Byte lås dörrar bastu, tvättstuga och torkrum.
2023	Målning av entrépartier, tvättstuga samt torkrum.
2023	Spolning av avloppsstammar.
2023	Insättning av dörrar i cykelförråd.

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

Markarbete vid entréerna mot husgrunden.

Sprickor i golv vid entrén.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Även HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	158	177	164	208	143
Skuldsättning, kr/kvm	566	628	683	745	814
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	214	176	176	158	173
Årsavgifter, kr/kvm	706	672	640	640	640
Totala intäkter, kr/kvm	746	707	671	671	663
Nettoomsättning, tkr	972	916	875	872	868
Resultat efter finansiella poster, tkr	73	63	80	195	-61
Soliditet, %	73	72	70	68	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.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	31 505	0	0	31 505
Underhållsfond, kr	1 332 355	0	59 867	1 392 222
S:a bundet eget kapital, kr	1 363 860	0	59 867	1 423 727
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 289 564	63 379	-59 867	1 293 076
Årets resultat, kr	63 379	-63 379	72 906	72 906
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 352 943	0	13 039	1 365 982
S:a eget kapital, kr	2 716 803	0	72 906	2 789 709

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 102 000 kr samt ianspråktagande skett med 42 133 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	1 352 943
Årets resultat, kr	72 906
Reservation till underhållsfond, kr	-102 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	42 133
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 365 982

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 365 982

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	965 922	915 829
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	6 445	6 192
Summa rörelseintäkter		972 367	922 021
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-756 963	-634 018
Planerat underhåll	Not 5	-42 133	-95 290
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-42 044	-50 349
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-76 441	-72 534
Summa rörelsekostnader		-917 581	-852 191
Rörelseresultat		54 786	69 830
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39 110	4 348
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-20 990	-10 800
Summa finansiella poster		18 120	-6 451
Årets resultat		72 906	63 379
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-102 000	-78 000
Disposition underhållsfond		42 133	95 290
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-59 867	17 290
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		13 039	80 669

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 1 910 836	1 984 117
Mark	Not 11 31 700	31 700
Markanläggningar	Not 12 69 536	72 696
	<u>2 012 072</u>	<u>2 088 513</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>2 012 572</u>	<u>2 089 013</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 756 528	1 654 494
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14 19 609	4 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 721	42 032
	<u>1 806 857</u>	<u>1 700 607</u>
Kassa och bank	Not 15 1 057	1 437
Summa omsättningstillgångar	<u>1 807 914</u>	<u>1 702 044</u>
Summa tillgångar	<u>3 820 486</u>	<u>3 791 057</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		31 505	31 505
Underhållsfond		1 392 222	1 332 355
		<u>1 423 727</u>	<u>1 363 860</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 293 076	1 289 564
Årets resultat		72 906	63 379
		<u>1 365 982</u>	<u>1 352 943</u>
Summa eget kapital		<u>2 789 709</u>	<u>2 716 803</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	0	355 793
		<u>0</u>	<u>355 793</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	738 557	463 228
Leverantörsskulder		61 553	43 150
Aktuell skatteskuld		10 559	6 635
Fond för inre underhåll		37 265	40 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	182 843	164 910
		<u>1 030 777</u>	<u>718 461</u>
Summa skulder		<u>1 030 777</u>	<u>1 074 254</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>3 820 486</u>	<u>3 791 057</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	72 906	63 379
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	76 441	72 534
Kassaflöde från löpande verksamhet	149 347	135 913
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 217	-17 894
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	36 987	34 775
Kassaflöde från löpande verksamhet	182 118	152 794
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-200 938
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-200 938
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-80 464	-71 129
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 464	-71 129
Årets kassaflöde	101 654	-119 272
Likvida medel vid årets början	1 655 931	1 775 203
Likvida medel vid årets slut	1 757 585	1 655 931

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 1,7 %

Markanläggningar 3%

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
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	920 508	876 684
Hyror	28 800	28 950
Övriga intäkter	16 614	10 195
	965 922	915 829
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	6 445	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 192
	6 445	6 192
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	184 395	159 574
Reparationer	36 582	4 334
El	27 951	24 532
Uppvärmning	196 206	152 749
Vatten	54 761	51 654
Sophämtning	11 846	9 860
Övriga avgifter	84 609	82 018
Förvaltningskostnader	103 081	87 516
Fastighetsavgift	36 456	36 456
Övriga driftskostnader	21 077	25 325
	756 963	634 018
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	42 133	0
Underhåll installationer	0	74 165
Underhåll enligt plan	0	21 125
	42 133	95 290
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	23 452	31 948
Övriga arvoden	8 600	6 400
Sociala kostnader	9 992	12 001
	42 044	50 349
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	73 281	69 373
Markanläggningar	3 161	3 161
	76 441	72 534
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	39 030	4 344
Ränteintäkter skattekonto	80	4
	39 110	4 348
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	20 990	9 753
Övriga finansiella kostnader	0	1 047
	20 990	10 800

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	4 290 651	4 089 714
Årets nyanskaffning	0	200 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 290 651	4 290 651
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 306 534	-2 237 161
Årets avskrivningar	-73 281	-69 373
Utgående avskrivningar	-2 379 815	-2 306 534
Bokfört värde	1 910 836	1 984 117
Taxeringsvärde för Fiskarna 5 i Borlänge. Värdeår 1944.		
Byggnad - bostäder hyreshus	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	9 000 000
Mark - bostäder hyreshus	3 157 000	3 157 000
	3 157 000	3 157 000
Taxeringsvärde totalt	12 157 000	12 157 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	31 700	31 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 700	31 700
Bokfört värde	31 700	31 700
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	94 821	94 821
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 821	94 821
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 125	-18 964
Årets avskrivningar	-3 161	-3 161
Utgående avskrivningar	-25 285	-22 125
Bokfört värde	69 536	72 696
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	19 189	4 081			
	Övriga fordringar	420	0			
		19 609	4 081			
Not 15	Kassa och bank					
	Handkassa	1 057	1 437			
		1 057	1 437			
Not 16	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	31 505	1 332 355	1 289 564	63 379	
	Omföring av årets resultat enligt årstämma			63 379	-63 379	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-42 133	42 133		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		102 000	-102 000		
	Årets resultat				72 906	
	Belopp vid årets slut	31 505	1 392 222	1 293 076	72 906	
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	250361	5,05%	2024-08-02	382 764	37 340
	Stadshypotek AB	98683	1,19%	2024-01-30	355 793	43 124
					738 557	80 464
	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					336 237
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				2 000 000	2 000 000
	Summa ställda säkerheter				2 000 000	2 000 000
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				80 464	80 464
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				658 093	382 764
					738 557	463 228
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				84 306	76 405
	Upplupna räntekostnader				3 855	1 986
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				94 682	86 519
					182 843	164 910

Borlänge, 2024

Digitalt signerad av

Patrik Nordqvist

Emelie Emretsson

Pär Jansson

Emil Larsson

Marie Björklund

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tjärna i Borlänge, org.nr. 782600-2680

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tjärna 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 skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Övriga upplysningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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.

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 Tjärna 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 Tjärna i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIK NORDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 18:47:08



PÄR JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 18:39:47



EMELIE EMRETSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-01 kl. 07:18:04



EMIL LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 17:35:23



MARIE BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 08:09:37



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 13:29:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

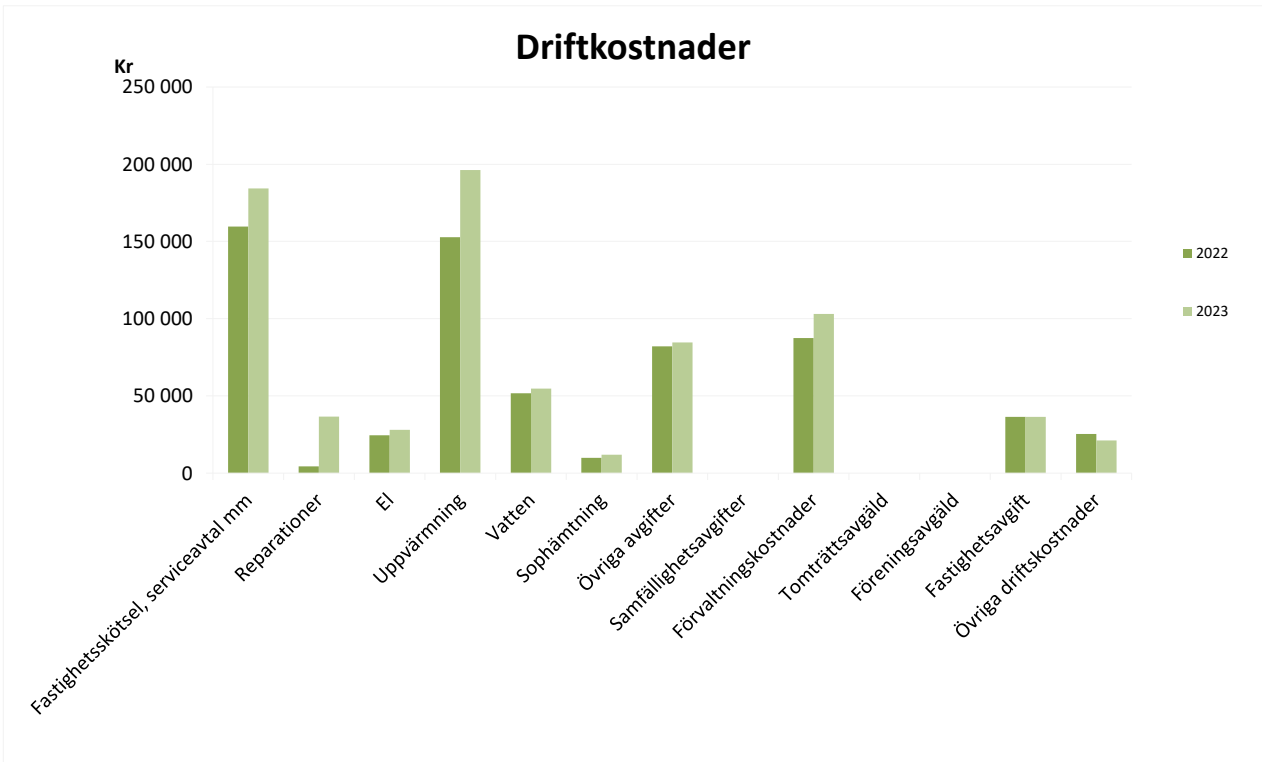
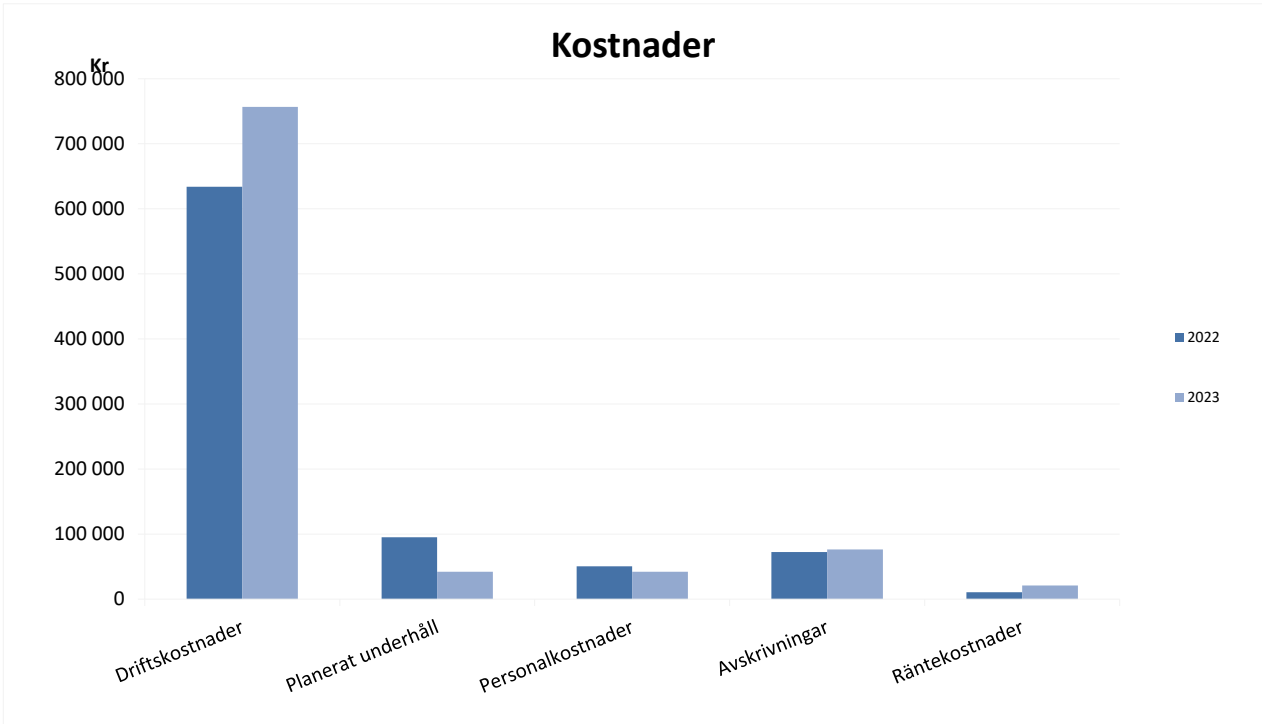
Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Tjärna i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 13:32:05







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Tjärna i Borlänge



147

KR/KVM

SPARANDE



566

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



214

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



706

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 147 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 566 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 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 %
	Energikostnad 214 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 706 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.