



HSB Bostadsrättsförening Forellen i Hedemora



Org.nr. 782000–1662

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev. försäljning.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Forellen i Hedemora med säte i Hedemora org.nr. 782000-1662 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Hedemora kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Forellen 7	1961-10-24	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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
14	garageplatser	0
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 341
Totalt 38 objekt		1 341

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 12 st 2 rok, 2 st 3 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Noori Al-Badri	Ordförande
Birgitta Jansson	Ledamot
Per Englund	Ledamot
Emma Skye	Ledamot
Rahma Al-Saady	Ledamot
Vladimir Cvjetinovic	Ledamot
Patrik Persson	HSB Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Noori Al-Badri och Birgitta Jansson.
Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Birgitta Jansson, Noori Al-Badri och Vladimir Cvjetinovic.

Revisorer har varit: Peter Wilander vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.
Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +12,1%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1997	Nya balkonger
2001	Montering av balkongtak
2003	Badrumsrenovering och stambyte
2005	Nybyggnation av sophus
2007	Tilläggsisolering av vinden
2009	Målning av källarkorridorer och installation av torktumlare
2011	Installerat kodlås
2012	2 st tvättmaskiner
2013	Byte av värmeväxlare
2016	Byte pump värmesystem/ Ny belysning i trapphus och källarkorridor
2017	Ny belysning i trapphus och källarkorridor/ Torkrumsutrustning /Energideklaration/ OVK-besiktning
2020	Fönster/ Dörrar
2021	Passagesystem

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

Styrelsen planerar att göra en värmeisutering och byte av termostat i alla lägenheter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 27 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	123	109	132	141	150
Skuldsättning, kr/kvm	2 437	2 512	2 587	2 662	1 602
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	2
Energikostnad, kr/kvm	245	222	212	204	204
Årsavgifter, kr/kvm	811	724	702	687	647
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	839	751	734	719	675
Nettoomsättning, tkr	1 126	1 007	984	964	906
Resultat efter finansiella poster, tkr	27	-24	-6	-21	147
Soliditet, %	28	27	27	24	37

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	87 346	0	0	87 346
Upplåtelseavgifter, kr	16 460	0	0	16 460
Underhållsfond, kr	826 104	0	56 700	882 804
S:a bundet eget kapital, kr	929 910	0	56 700	986 610
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	462 322	-23 538	-56 700	382 084
Årets resultat, kr	-23 538	23 538	26 718	26 718
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	438 784	0	-29 982	408 802
S:a eget kapital, kr	1 368 694	0	26 718	1 395 412

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 73 000 kr samt ianspråktagande skett med 16 300 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	438 784
Årets resultat, kr	26 718
Reservation till underhållsfond, kr	-73 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	16 300
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	408 802

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	408 802
------------------------------------	----------------

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	1 125 728	1 007 478
Summa rörelseintäkter		1 125 728	1 007 478
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-831 781	-750 421
Planerat underhåll	Not 4	-16 300	-47 661
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-38 351	-50 816
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-121 177	-122 617
Summa rörelsekostnader		-1 007 608	-971 515
Rörelseresultat		118 120	35 963
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	22 934	2 333
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-114 336	-61 835
Summa finansiella poster		-91 402	-59 502
Årets resultat		26 718	-23 538
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-73 000	-40 000
Disposition underhållsfond		16 300	47 661
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-56 700	7 661
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-29 982	-15 877

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	3 875 193	3 996 370
Mark	Not 10	50 000	50 000
Inventarier	Not 11	0	0
		<u>3 925 193</u>	<u>4 046 370</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>3 925 693</u>	<u>4 046 870</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	0	14 164
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 050 285	768 131
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	4 302	2 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>42 494</u>	<u>41 545</u>
		<u>1 097 081</u>	<u>826 114</u>

Kortfristiga placeringar	Not 15	0	150 000
--------------------------	--------	---	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 097 081</u>	<u>976 114</u>
-----------------------------	--	------------------	----------------

Summa tillgångar

5 022 774	5 022 984
------------------	------------------

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		87 346	87 346
Upplåtelseavgifter		16 460	16 460
Underhållsfond		882 804	826 104
		<u>986 610</u>	<u>929 910</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		382 084	462 322
Årets resultat		26 718	-23 538
		<u>408 802</u>	<u>438 784</u>
Summa eget kapital		<u>1 395 412</u>	<u>1 368 694</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 372 500	1 402 500
		<u>1 372 500</u>	<u>1 402 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	1 896 077	1 966 541
Leverantörsskulder		32 127	11 638
Aktuell skatteskuld		11 023	6 501
Fond för inre underhåll		92 874	91 795
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	0	22 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	222 760	152 673
		<u>2 254 862</u>	<u>2 251 789</u>
Summa skulder		<u>3 627 362</u>	<u>3 654 289</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>5 022 774</u>	<u>5 022 984</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	26 718	-23 538
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	121 177	122 617
Kassaflöde från löpande verksamhet	147 894	99 079
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 187	-23 489
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	73 537	-5 485
Kassaflöde från löpande verksamhet	232 618	70 104
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-100 464	-100 464
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 464	-100 464
Årets kassaflöde	132 154	-30 360
Likvida medel vid årets början	918 131	948 490
Likvida medel vid årets slut	1 050 285	918 131

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 %

Inventarier är fullt avskrivna

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	1 087 711	970 332
Hyrer, garage	42 840	42 840
Övriga intäkter	4 943	4 582
Bruttoomsättning	1 135 494	1 017 754
Hyresbortfall	-765	-1 275
Avsatt till inre fond	-9 000	-9 000
	1 125 728	1 007 478
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	179 005	184 728
Reparationer	83 062	30 145
El	18 710	18 142
Uppvärmning	220 423	196 298
Vatten	89 632	82 678
Sophämtning	37 733	35 461
Övriga avgifter	62 056	54 662
Förvaltningskostnader	96 945	95 816
Fastighetsavgift	28 270	28 270
Övriga driftskostnader	15 945	24 221
	831 781	750 421
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	16 300	47 661
	16 300	47 661
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	29 000	30 500
Övriga arvoden	900	9 750
Sociala kostnader	8 451	10 566
	38 351	50 816
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	121 177	119 486
Inventarier	0	3 131
	121 177	122 617
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	22 482	2 333
Ränteintäkter skattekonto	49	0
Övriga finansiella intäkter	403	0
	22 934	2 333
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	113 427	61 470
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	5
Övriga finansiella kostnader	909	360
	114 336	61 835

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	6 030 307	6 030 307
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 030 307	6 030 307
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 033 937	-1 914 451
Årets avskrivningar	-121 177	-119 486
Utgående avskrivningar	-2 155 114	-2 033 937
Bokfört värde	3 875 193	3 996 370
Taxeringsvärde för Forellen 7 i Hedemora. Värdeår 1962.		
Byggnad - bostäder hyreshus	6 800 000	6 800 000
Byggnad - lokaler	116 000	116 000
	6 916 000	6 916 000
Mark - bostäder hyreshus	1 600 000	1 600 000
Mark - lokaler	191 000	191 000
	1 791 000	1 791 000
Taxeringsvärde totalt	8 707 000	8 707 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Bokfört värde	50 000	50 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	75 000	75 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 000	75 000
Ingående avskrivningar	-75 000	-71 869
Årets avskrivningar	0	-3 131
Utgående avskrivningar	-75 000	-75 000
Bokfört värde	0	0
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 13	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	14 164			
		0	14 164			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	4 302	2 274			
		4 302	2 274			
Not 15	Kortfristiga placeringar					
	HSB Mälardalarna, specialinlåning.	0	150 000			
Not 16	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	16 460	87 346	826 104	462 322	-23 538
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				-23 538	23 538
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-16 300	16 300	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			73 000	-73 000	
	Årets resultat					26 718
	Belopp vid årets slut	16 460	87 346	882 804	382 084	26 718
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2658647108	5,58%	2024-07-28	1 619 034	44 000
	Swedbank	2658753443	5,58%	2024-06-30	247 043	26 464
	Swedbank	2952901441	1,26%	2025-08-25	1 402 500	30 000
					3 268 577	100 464
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 372 500	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					2 766 257
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				3 602 000	3 602 000
	varav frigjorda					
	Summa ställda säkerheter				3 602 000	3 602 000
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				100 464	100 464
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 795 613	1 866 077
					1 896 077	1 966 541
Not 19	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				0	10 566
	Källskatt				0	12 075
					0	22 641
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				107 194	87 482
	Upplupna räntekostnader				16 252	9 986
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				99 314	55 205
					222 760	152 673
Not 21	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
	Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Hedemora, 2024		
Digitalt signerad av		
..... Birgitta Jansson	 Emma Skye	 Noori Al-Badri
..... Patrik Persson	 Per Englund	
..... Rahma Al-Saady	 Vladimir Cvjetinovic	
Vår revisionsberättelse har lämnats 2024		
..... Peter Wilander Av stämman vald revisor	 Tommy Mårtensson Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Forellen i Hedemora, org.nr. 782000-1662

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Forellen i Hedemora 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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.
- 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.
- 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.

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 Forellen i Hedemora 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Hedemora

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Wilander
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

NOORI AL-BADRI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 12:03:14



RAHMA AL-SAADY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 08:58:33



EMMA SKYE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 20:35:15



VLADIMIR CVJETINOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 13:30:48



PER ENGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 15:55:08



BIRGITTA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:47:37



PATRIK PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 09:11:28



PETER WILANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 11:07:37



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:50:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

PETER WILANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 13:59:54



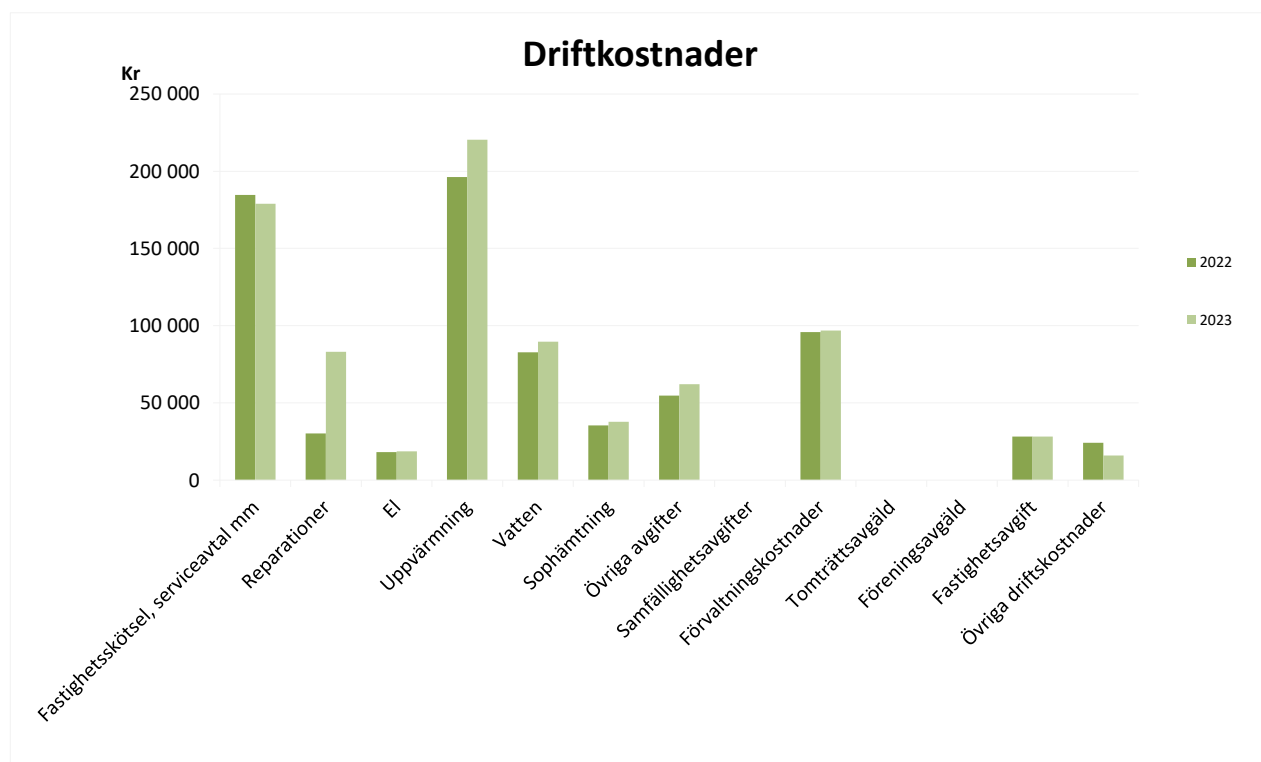
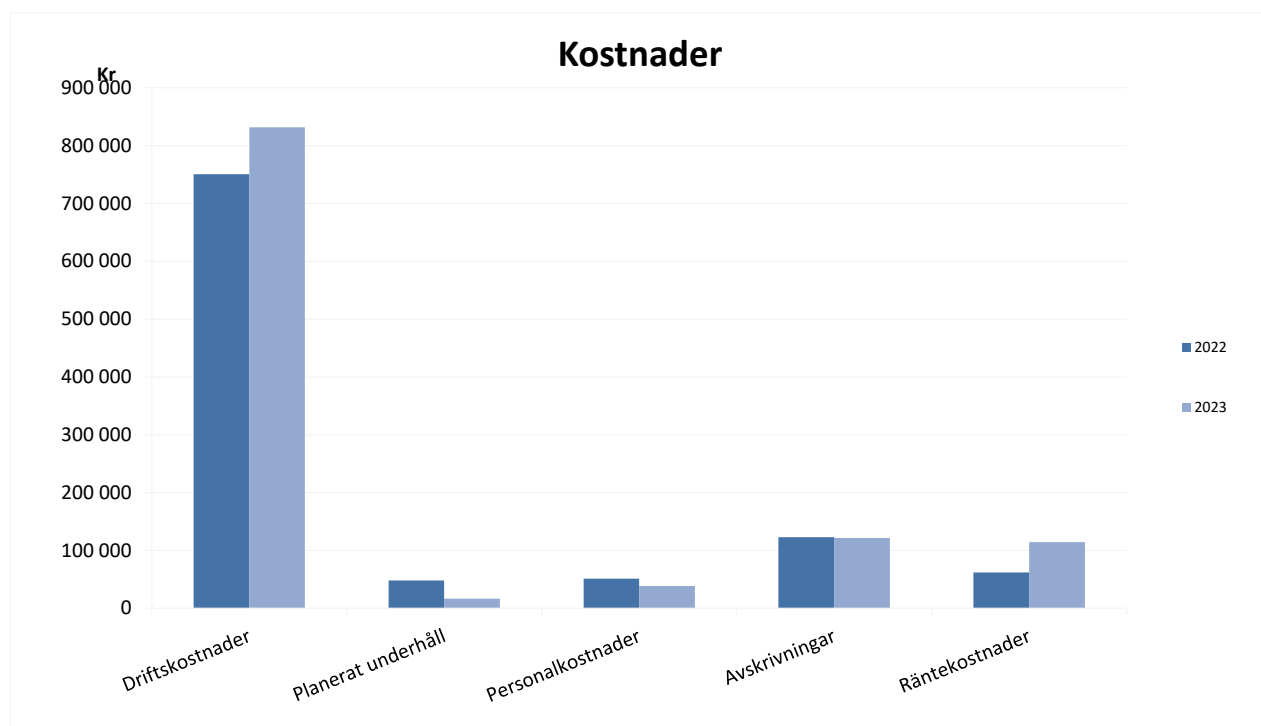
TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:53:12



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Forellen i Hedemora



123

KR/KVM

SPARANDE



2437

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



245

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



811

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 123 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 2437 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 245 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 811 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.