



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Ivar i Borlänge

|                                            |                                                  |                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Sparande</b><br/>207<br/>kr/kvm</p>  | <p><b>Investeringsbehov</b><br/>0<br/>kr/kvm</p> | <p><b>Skuldsättning</b><br/>11 027<br/>kr/kvm</p>                                                                                                                                                                |
| <p><b>Räntekänslighet</b><br/>13<br/>%</p> | <p><b>Energikostnad</b><br/>186<br/>kr/kvm</p>   | <p>Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.</p> <p>↓</p> <p>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a></p> |
| <p><b>Tomträtt</b><br/>Nej</p>             | <p><b>Årsavgift</b><br/>846<br/>kr/kvm</p>       |                                                                                                                                                                                                                  |

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
207 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
0 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

---

Den är ej tillgänglig.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
11 027 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

---

#### NYCKELTAL



Räntekänslighet  
13 %

#### DEFINITION

1 procentenhets  
ränteförändring av de totala  
räntebärande skulderna delat  
med de totala årsavgifterna.

#### VARFÖR?

Det är viktigt att veta om  
föreningens ekonomi är känslig  
för ränteförändringar. Beskriver  
hur höjda räntor kan påverka  
årsavgifterna - allt annat lika.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15  
  
Riktvärdet anges i %.

#### Styrelsens kommentar

---

#### NYCKELTAL



Energikostnad  
186 kr/kvm

#### DEFINITION

Totala kostnader för vatten +  
värme + el per kvm total yta  
(boyta + lokalyta).

#### VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera  
energi- och resurseffektivitet i  
föreningen.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

#### Styrelsens kommentar

---

#### NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

#### DEFINITION

Fastigheten innehas med  
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt  
innebär att föreningen inte äger  
marken).

#### VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen  
kan det finnas risk för framtida  
kostnadsökningar.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

#### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
846 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den  
enskilde medlemmens  
månadskostnad och värdet på  
bostadsrätten. Därför är det  
viktigt att bedöma om  
årsavgifter ligger rätt i  
förhållande till de andra  
nyckeltalen - om det finns en  
risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ivar i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 769633-4379 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-12-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borlänge kommun:

| Fastighet | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|---------------|----------------------|
| Dagny 11  | 2016-12-02    | 2018                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarna. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 25               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 299                    |
| 25               | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 50 objekt |                                       | 2 299                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 8 st 3 rok, 8 st 4 rok, 2 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

| Namn            | Roll       |
|-----------------|------------|
| Ola Hjort       | Ordförande |
| Joakim Bågnert  | Ledamot    |
| Johanna Puhakka | Ledamot    |
| Simon Back      | Ledamot    |
| Jerker Sandell  | Suppleant  |
| Anna Klerby     | Suppleant  |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ola Hjort, Johanna Puhakka, Simon Back, Jerker Sandell, Anna Klerby.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ola Hjort och Joakim Bågnert.

Revisorer har varit: Mikael Nylén vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Liv Hakanen (sammankallande) och Mari-Ann Eriksson valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar. En extrastämma hölls 2024-12-10. På extra stämman deltog 7 st röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes senast 1 januari 2024 med 8%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2025 och beslutat att höja avgiften fr om 1 januari 2024 med 2 %. I avgiften ingår värme. Bostadsrättsinnehavaren debiteras varmvatten och el efter förbrukning samt bredband.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och återinvesteringar 30 år framåt. Investering och 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 har utförts kontinuerligt under året.

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

| Årtal | Åtgärd            |
|-------|-------------------|
| 2021  | 2- års besiktning |
| 2023  | Laddstolpar       |
| 2024  | 5-års besiktning  |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 2 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.



## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 207    | 206    | 290    | 339    | 360    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 11 027 | 11 176 | 11 727 | 11 920 | 12 205 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 11 027 | 11 176 | 11 727 | 11 920 | 12 205 |
| Räntekänslighet, %                     | 13     | 16     | 18     | 18     | 18     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 186    | 160    | 137    | 128    | 126    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 846    | 799    | 739    | 737    | 722    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 93     | 84     | 84     | 84     | 84     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 910    | 874    | 784    | 785    | 768    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 091  | 1 935  | 1 802  | 1 805  | 1 776  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -617   | -625   | -416   | -328   | -303   |
| Soliditet, %                           | 67     | 67     | 66     | 66     | 66     |

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.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan och inte täcker avskrivningarna. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt."

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 49 618 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 205 kr/kvm. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 44 831 000                 | 0                                                                      | 0                         | 44 831 000                 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 10 349 000                 | 0                                                                      | 0                         | 10 349 000                 |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 296 400                    | 0                                                                      | 51 000                    | 347 400                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>55 476 400</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>51 000</b>             | <b>55 527 400</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -1 540 874                 | -624 656                                                               | -51 000                   | -2 216 530                 |
| Årets resultat, kr                    | -624 656                   | 624 656                                                                | -617 159                  | -617 159                   |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-2 165 530</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-668 159</b>           | <b>-2 833 689</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>53 310 870</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-617 159</b>           | <b>52 693 711</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 51 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | -2 165 530        |
| Årets resultat, kr                                  | -617 159          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -51 000           |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0                 |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-2 833 689</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-2 833 689</b> |

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01  
2024-12-31 2023-12-31

|                                                                             |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 091 156         | 1 935 050         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 80                | 73 193            |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 091 236</b>  | <b>2 008 243</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                   |                   |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -896 358          | -943 204          |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -80 829           | -60 812           |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -6 930            | -4 666            |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 093 091        | -1 087 634        |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-2 077 208</b> | <b>-2 096 316</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>14 028</b>     | <b>-88 073</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 33 462            | 27 857            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -664 649          | -564 440          |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-631 187</b>   | <b>-536 583</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-617 159</b>   | <b>-624 656</b>   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-617 159</b>   | <b>-624 656</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-617 159</b>   | <b>-624 656</b>   |



# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                        |        |            |            |
|----------------------------------------|--------|------------|------------|
| Byggnader och mark                     | Not 10 | 77 057 311 | 78 150 402 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |        | 77 057 311 | 78 150 402 |

Finansiella anläggningstillgångar

|                                         |        |     |     |
|-----------------------------------------|--------|-----|-----|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  | Not 11 | 500 | 500 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |        | 500 | 500 |

Summa Anläggningstillgångar

77 057 811 78 150 902

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |         |         |
|----------------------------------------------|--------|---------|---------|
| Kundfordringar                               |        | -325    | 3 451   |
| Aktuell skattefordran                        |        | 0       | 55 460  |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 553 795 | 714 177 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 38 879  | 31 169  |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 592 349 | 804 257 |

Kortfristiga placeringar

|                                 |  |         |         |
|---------------------------------|--|---------|---------|
| Övriga kortfristiga placeringar |  | 250 836 | 500 000 |
| Summa Kortfristiga placeringar  |  | 250 836 | 500 000 |

Kassa och bank

|                      |        |         |   |
|----------------------|--------|---------|---|
| Kassa och bank       | Not 13 | 516 855 | 0 |
| Summa Kassa och bank |        | 516 855 | 0 |

Summa Omsättningstillgångar

1 360 040 1 304 257

Summa Tillgångar

78 417 851 79 455 159



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |        |            |            |
|---------------------------|--------|------------|------------|
| Medlemsinsatser           | Not 14 | 55 180 000 | 55 180 000 |
| Fond för yttre underhåll  |        | 347 400    | 296 400    |
| Summa Bundet eget kapital |        | 55 527 400 | 55 476 400 |

Ansamlad förlust

|                        |  |            |            |
|------------------------|--|------------|------------|
| Balanserat resultat    |  | -2 216 530 | -1 540 874 |
| Årets resultat         |  | -617 159   | -624 656   |
| Summa Ansamlad förlust |  | -2 833 689 | -2 165 530 |

Summa Eget kapital

52 693 711 53 310 870

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |            |           |
|-------------------------------------------------|--------|------------|-----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 21 157 616 | 8 950 368 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 21 157 616 | 8 950 368 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |           |            |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 4 192 752 | 16 742 752 |
| Leverantörsskulder                              |        | 60 574    | 44 465     |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 | 2 400     | 2 162      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 310 798   | 404 542    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 4 566 524 | 17 193 921 |

Summa Skulder

25 724 140 26 144 289

Summa Eget kapital och skulder

78 417 851 79 455 159



# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

|                                                                                     |                  |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                  |                   |
| Rörelseresultat                                                                     | 14 028           | -88 073           |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                  |                   |
| Avskrivningar                                                                       | 1 093 091        | 1 087 634         |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>1 093 091</b> | <b>1 087 634</b>  |
| Erhållen ränta                                                                      | 33 462           | 27 857            |
| Erlagd ränta                                                                        | -662 294         | -559 752          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>478 287</b>   | <b>467 666</b>    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                  |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -6 165           | -106 575          |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -79 752          | 97 032            |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-85 917</b>   | <b>-9 543</b>     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>392 370</b>   | <b>458 122</b>    |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                  |                   |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | 0                | -110 922          |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>         | <b>-110 922</b>   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                  |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -342 752         | -1 267 752        |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-342 752</b>  | <b>-1 267 752</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>49 618</b>    | <b>-920 552</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>1 162 699</b> | <b>2 083 251</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>1 212 317</b> | <b>1 162 699</b>  |



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Resultat och balansräkning**

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.      |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Uppskjuten skatteskuld**

Bostadsrättsföreningen har förvärvat Dagny 11 genom att först förvärva aktierna i Hagalund Mark AB 2017-03-31 och sedan förvärva fastigheten från Hagalund Mark AB 2017-07-03 och erhållit lagfart 2017-07-13. Aktierna i bolaget har sålts hösten 2018, Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld som mot bakgrund av föreningens verksamhet, värderas till 0 kr.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen är befriad till 2034 att betala fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-----------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-----------------|--------------------------|--------------------------|

#### Bruttoomsättning

|                                                         |                  |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad                 | 1 796 256        | 1 632 924        |
| IMD, individuell mätning & debitering av el och vatten  | 108 281          | 134 917          |
| Bredbandsavgift                                         | 64 200           | 64 200           |
| Hyror garage och parkeringsplatser                      | 97 245           | 97 650           |
| IMD, individuell mätning & debitering av el laddstolpar | 9 939            | 0                |
| Övriga primära intäkter                                 | 15 235           | 5 359            |
| <b>Summa Bruttoomsättning</b>                           | <b>2 091 156</b> | <b>1 935 050</b> |
| <b>Summa Nettoomsättning</b>                            | <b>2 091 156</b> | <b>1 935 050</b> |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|------------------------|--------------------------|--------------------------|

#### Övriga rörelseintäkter

|                                     |           |               |
|-------------------------------------|-----------|---------------|
| Försäkringsersättningar             | 0         | 22 038        |
| Övriga sekundära intäkter           | 80        | 51 155        |
| <b>Summa Övriga rörelseintäkter</b> | <b>80</b> | <b>73 193</b> |

| Not 4 | Driftskostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-----------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|-----------------|--------------------------|--------------------------|

#### Driftskostnader

|                                                 |                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -217 167        | -177 879        |
| Snö och halk-bekämpning                         | -8 935          | -15 841         |
| Reparationer                                    | -75 131         | -78 886         |
| Planerat underhåll                              | 0               | -11 250         |
| El                                              | -163 989        | -177 100        |
| Uppvärmning                                     | -161 813        | -133 412        |
| Vatten                                          | -67 620         | -58 468         |
| Sophämtning                                     | -20 013         | -20 015         |
| Fastighetsförsäkring                            | -28 044         | -24 228         |
| Kabel-TV och bredband                           | -64 123         | -160 702        |
| Förvaltningsavtalskostnader                     | -89 522         | -85 423         |
| <b>Summa Driftskostnader</b>                    | <b>-896 358</b> | <b>-943 204</b> |



| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                                              | -2 812                   | -11 592                  |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -7 774                   | -1 335                   |
|       | Extern revision                                                                          | -17 750                  | -12 000                  |
|       | Konsultkostnader                                                                         | -21 562                  | -2 200                   |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -14 250                  | -14 250                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -4 044                   | -4 669                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -12 637                  | -14 766                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-80 829</b>           | <b>-60 812</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -5 940                   | 1 040                    |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -990                     | -990                     |
|       | Sociala avgifter                                                                         | 0                        | 1 993                    |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | 0                        | -6 710                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-6 930</b>            | <b>-4 666</b>            |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Nedskrivningar av byggnader                                                              | 0                        | 0                        |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -1 082 087               | -1 082 088               |
|       | Avskrivning på markanläggning                                                            | -11 004                  | -5 546                   |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-1 093 091</b>        | <b>-1 087 634</b>        |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                                                        | 13 540                   | 27 537                   |
|       | Ränteintäkter HSB bunden placering                                                       | 17 691                   | 0                        |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 2 231                    | 320                      |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>33 462</b>            | <b>27 857</b>            |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -664 649                 | -564 440                 |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | 0                        | 0                        |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-664 649</b>          | <b>-564 440</b>          |

| Not 10 | Byggnader och mark                                  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                | 72 704 600        | 72 704 600        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                     | 10 300 000        | 10 300 000        |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar         | 110 922           | 0                 |
|        | Årets investeringar                                 | 0                 | 110 922           |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>        | <b>83 115 522</b> | <b>83 115 522</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                   |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                              | -4 965 120        | -3 877 486        |
|        | Årets avskrivningar                                 | -1 093 091        | -1 087 634        |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>             | <b>-6 058 211</b> | <b>-4 965 120</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                     | <b>77 057 311</b> | <b>78 150 402</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                               | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                   | 41 000 000        | 41 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                    | 0                 | 0                 |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                      | 5 400 000         | 5 400 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                       | 0                 | 0                 |
|        | <i>Summa</i>                                        | <b>46 400 000</b> | <b>46 400 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                           | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                                | 29 801 000        | 29 801 000        |
|        | Varav i eget förvar                                 | 0                 | 0                 |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                           | <b>29 801 000</b> | <b>29 801 000</b> |
| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       |                   |                   |
|        | Andel i HSB Mälardalarna                            | 500               | 500               |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                            |                   |                   |
|        | Avräkningskonto HSB                                 | 444 626           | 662 699           |
|        | Övriga fordringar                                   | 109 169           | 51 478            |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                      | <b>553 795</b>    | <b>714 177</b>    |
| Not 13 | Kassa och bank                                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Kassa och bank</i>                               |                   |                   |
|        | Handelsbanken                                       | 516 855           | 0                 |
|        | <i>Summa Kassa och bank</i>                         | <b>516 855</b>    | <b>0</b>          |

| Not 14 | Medlemsinsatser | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-----------------|------------|------------|
|--------|-----------------|------------|------------|

*Medlemsinsatser*

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser              | 44 831 000        | 44 831 000        |
| Upplåtelseavgifter           | 10 349 000        | 10 349 000        |
| <b>Summa Medlemsinsatser</b> | <b>55 180 000</b> | <b>55 180 000</b> |

| Not 15 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2024-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 3,55%            | 2029-03-01        | 4 000 000         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 4,2%             | 2025-03-01        | 3 950 000         | 100 000                     |
| Stadshypotek AB     | 0,99%            | 2026-06-01        | 8 950 368         | 92 752                      |
| Stadshypotek AB     | 2,62%            | 2027-12-01        | 4 000 000         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,69%            | 2029-12-01        | 4 450 000         | 150 000                     |
|                     |                  |                   | <b>25 350 368</b> | <b>342 752</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 21 157 616 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 242 752    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 3 950 000  |
| Kortfristig del                                           | 4 192 752  |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 342 752    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 1 371 008  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,45%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
|--------|-----------------------------|------------|------------|

*Övriga skulder*

|                             |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Depositioner                | 0            | 0            |
| Övriga kortfristiga skulder | 2 400        | 2 162        |
| <b>Summa Övriga skulder</b> | <b>2 400</b> | <b>2 162</b> |

| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 190 869        | 164 454        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 49 645         | 47 290         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 70 284         | 192 798        |
| <b>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>310 798</b> | <b>404 542</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ivar i Borlänge, org.nr. 769633-4379

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ivar i Borlänge för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.
- 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 Ivar i Borlänge för räkenskapsåret 2024 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.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Nylén  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Ivar i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OLA HJORT**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 11:45:26



**JOAKIM BÅGNERT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 14:28:07



**JOHANNA PUHAKKA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 07:44:39



**PER-OLOV LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 19:02:45



**SIMON BACK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 09:32:54



**MIKAEL NYLÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 17:22:35



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 08:34:48



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Ivar i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIKAEL NYLÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 17:23:49



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 08:36:16



HSB – där möjligheterna bor

# 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.