



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Blenda i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Blenda i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-0114 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borlänge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Blenda 11	1949-07-09	1951

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	276
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 643
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	66
3	garageplatser	0
2	lägenheter (hyresrätt)	128
19	p-platser	0
Totalt 52 objekt		2 113

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 3 st 3 rok, 4 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Daniel Smedberg	Ordförande
Ingemar Lind	Ledamot
Mohsen Gougardi	Ledamot
Martin Elofsson	Ledamot
Anna Lennström	Ledamot
Anders Rupertsson	Ledamot
Diana Ärleborn	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Lennström, Mohsen Gougardi samt Anders Rupertsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingemar Lind och Daniel Smedberg.

Revisorer har varit: Lina Hedberg med Ann-Sofi Selldén Carlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Axel Bergman (sammankallande), samt Lina Hedberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningens vicevärd under året har varit Ingemar Lind.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27 På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften påverkades med 0,3% fr.o.m. 2023-10-01 av att andelstalen uppdaterades efter dödandet av tre Brf-lokalerna. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om oförändrade avgifter.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i augusti 2023.

Under året har föreningen målat om trapphusen samt genomfört OVK.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1995	Stambyte och badrumsrenovering
1998	Byte halldörrar samt renovering av trapphus
2000	Ny värmeväxlare
2004	Renovering av tvättstuga
2005	Asfaltering
2006	Fönster
2008	Fasad
2012-2013	Entrépartier, nya dörrar samt porttelefon
2013	Spolning av stammar
2015	Byte av elcentraler och mätarblock samt stigarna
2017	OVK
2018	Målning av källargolv
2018	lordningsställande av träningslokal och uteplats
2021	Takvård samt service av porttelefon
2022	6 st laddplatser
2023	Målning trapphus, OVK

Föreningen planerar följande åtgärder under 2024

Årtal	Ändamål
2024-	Värmeväxlare till fjärrvärmecentral

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 26. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

Styrelsen har deltagit på ordförandeträff anordnad av HSB. Styrelsen har informerat medlemmarna i föreningen om brandsäkerhet och nya träningsredskap.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	156	143	170	211	130
Skuldsättning, kr/kvm	953	1 101	1 295	1 371	1 438
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 179	1 362	1 602	1 695	1 778
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	189	132	148	126	136
Årsavgifter, kr/kvm	556	556	556	556	556
Årsavgifter/totala intäkter, %	66	77	85	71	76
Totala intäkter, kr/kvm	632	537	567	590	548
Nettoomsättning, tkr	1 329	1 126	1 198	1 243	1 158
Resultat efter finansiella poster, tkr	-19	165	184	340	171
Soliditet, %	53	50	45	42	37

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

* Årsavgifterna inkluderar bostadsrättslokalen samt tillägget för Bredband enligt ny klassificering (tidigare år endast årsavgiften bostad 525 kr/kvm).

** Nyckeltalen är uppdaterade från 2021 där totalytan var feläknad, totalytan är 2113 kvm.

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.

Underskott Åretsresultat

Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året samt ökade driftkostnader. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare samt budget 2024 i balans.

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	38 210	0	0	38 210
Underhållsfond, kr	1 926 129	0	-129 990	1 796 139
S:a bundet eget kapital, kr	1 964 339	0	-129 990	1 834 349
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	613 803	164 911	129 990	908 704
Årets resultat, kr	164 911	-164 911	-19 476	-19 476
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	778 714	0	110 514	889 228
S:a eget kapital, kr	2 743 053	0	-19 476	2 723 577

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 229 990 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	778 714
Årets resultat, kr	-19 476
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	229 990
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	889 228

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	889 228
------------------------------------	----------------

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	1 328 691	1 126 175
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	6 446	8 812
Summa rörelseintäkter		1 335 137	1 134 987
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-950 760	-742 121
Planerat underhåll	Not 5	-229 990	-29 000
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-54 864	-56 063
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-118 963	-107 197
Summa rörelsekostnader		-1 354 577	-934 381
Rörelseresultat		-19 440	200 606
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	36 595	3 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-36 631	-39 634
Summa finansiella poster		-36	-35 694
Årets resultat		-19 476	164 911
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-100 000	-35 000
Disposition underhållsfond		229 990	29 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		129 990	-6 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		110 514	158 911

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

Byggnader	Not 10	3 262 267	3 363 669
Mark	Not 11	90 000	90 000
Markanläggningar	Not 12	189 202	202 179
Inventarier	Not 13	10 417	0
		<u>3 551 885</u>	<u>3 655 848</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	503
		<u>500</u>	<u>503</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>3 552 385</u>	<u>3 656 351</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 537 472	1 060 145
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	21 706	17 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 307	54 618
		<u>1 623 485</u>	<u>1 132 278</u>

Kortfristiga placeringar	Not 16	0	750 000
--------------------------	--------	---	---------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 623 485</u>	<u>1 882 278</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>5 175 870</u>	<u>5 538 629</u>
-------------------------	--	-------------------------	-------------------------

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		38 210	38 210
Underhållsfond		1 796 139	1 926 129
		<u>1 834 349</u>	<u>1 964 339</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		908 704	613 803
Årets resultat		-19 476	164 911
		<u>889 228</u>	<u>778 714</u>
Summa eget kapital		<u>2 723 578</u>	<u>2 743 054</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	1 914 156	2 014 156
		<u>1 914 156</u>	<u>2 014 156</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	100 000	313 196
Leverantörsskulder		56 529	45 223
Fond för inre underhåll		180 401	238 103
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	22 887	21 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	178 320	162 957
		<u>538 136</u>	<u>781 420</u>
Summa skulder		<u>2 452 292</u>	<u>2 795 576</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>5 175 870</u>	<u>5 538 629</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-19 476	164 911
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	118 963	107 197
Kassaflöde från löpande verksamhet	99 487	272 108
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 877	229 842
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-30 087	-4 726
Kassaflöde från löpande verksamhet	55 523	497 225
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-15 000	-95 774
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-15 000	-95 774
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-313 196	-410 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-313 196	-410 000
Årets kassaflöde	-272 673	-8 549
Likvida medel vid årets början	1 810 145	1 818 694
Likvida medel vid årets slut	1 537 472	1 810 145

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,5 %

Markanläggningar 2,4 %

Inventarier 33 %

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	878 919	878 892
Hyrer	330 346	225 056
Övriga avgifter uthyrningstillägg samt Bredband	42 009	34 500
Övriga intäkter	96 917	7 226
Bruttoomsättning	1 348 191	1 145 674
Avsatt till inre fond	-19 500	-19 499
	1 328 691	1 126 175
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	6 446	0
Återbäring försäkringsbolag	0	8 812
	6 446	8 812
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	95 491	112 527
Reparationer	50 406	38 115
El	38 524	28 284
Uppvärmning	298 491	195 450
Vatten	61 892	54 263
Sophämtning	35 510	31 471
Övriga avgifter	106 649	103 092
Förvaltningskostnader	161 086	116 259
Fastighetsavgift	51 047	49 437
Övriga driftskostnader	51 665	13 222
	950 760	742 121
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	229 990	29 000
	229 990	29 000
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	33 500	32 450
Vicevärdsarvode	13 200	13 200
Revisorsarvode	-2 997	0
Sociala kostnader	11 161	10 413
	54 864	56 063
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	101 402	101 402
Markanläggningar	12 977	5 794
Inventarier	4 583	0
	118 963	107 197
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	36 249	3 868
Ränteintäkter skattekonto	346	7
Övriga finansiella intäkter	0	64
	36 595	3 940
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	36 631	39 568
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	66
	36 631	39 634

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	6 663 756	6 663 756
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 663 756	6 663 756
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 300 087	-3 198 684
Årets avskrivningar	-101 402	-101 402
Utgående avskrivningar	-3 401 489	-3 300 087
Bokfört värde	3 262 267	3 363 669
Taxeringsvärde för Blenda 11 i Borlänge. Värdeår 1951.		
Byggnad - bostäder hyreshus	12 000 000	12 000 000
Byggnad - lokaler	1 168 000	1 168 000
	13 168 000	13 168 000
Mark - bostäder hyreshus	4 112 000	4 112 000
Mark - lokaler	282 000	282 000
	4 394 000	4 394 000
Taxeringsvärde totalt	17 562 000	17 562 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	90 000	90 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 000	90 000
Bokfört värde	90 000	90 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	265 774	170 000
Årets investeringar	0	95 774
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	265 774	265 774
Ingående ackumulerade avskrivningar	-63 594	-57 800
Årets avskrivningar	-12 977	-5 794
Utgående avskrivningar	-76 572	-63 594
Bokfört värde	189 202	202 179
Not 13 Inventarier		
Årets investeringar	15 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 000	0
Årets avskrivningar	-4 583	0
Utgående avskrivningar	-4 583	0
Bokfört värde	10 417	0
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Andelar i bostadsrättsföreningen, lokal nr 7001, 7002 & 7003	0	3
	500	503

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	9 387	10 997			
	Skattekonto	6 825	5 872			
	Övriga fordringar	5 494	646			
		21 706	17 515			
Not 16	Kortfristiga placeringar					
	HSB Mälardalarna, specialinlåning.	0	750 000			
		0	750 000			
Not 17	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	38 210	1 926 129	613 803	164 911	
	Omföring av årets resultat enligt årstämma			164 911	-164 911	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-229 990	229 990		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		100 000	-100 000		
	Årets resultat				-19 476	
	Belopp vid årets slut	38 210	1 796 139	908 704	-19 476	
Not 18	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	152702	1,71%	2029-10-30	2 014 156	100 000
					2 014 156	100 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 914 156	
	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					1 514 156
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar					
	varav frigjorda					
					4 997 000	4 997 000
	Summa ställda säkerheter				4 997 000	4 997 000
Not 19	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				100 000	160 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	153 196
					100 000	313 196
Not 20	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				9 875	9 123
	Källskatt				13 012	12 817
					22 887	21 940
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				101 300	95 871
	Upplupna räntekostnader				5 740	6 209
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				71 280	60 877
					178 320	162 957
Not 22	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
	Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Borlänge, 2024

Digitalt signerad av

.....
Anders Rupertsson

.....
Anna Lennström

.....
Daniel Smedberg

.....
Diana Arleborn

.....
Ingemar Lind

.....
Martin Elofsson

.....
Mohsen Gougardi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Lina Hedberg
Av stämman vald revisor

.....
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Blenda i Borlänge, org.nr. 782600-0114

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Blenda i Borlänge 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.
- 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 Blenda i Borlänge 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.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lina Hedberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

DANIEL SMEDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 23:44:09



INGEMAR LIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 15:03:14



ANDERS RUPERTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 22:05:25



MOHSEN GOUGARDI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 14:56:59



ANNA LENNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 14:52:18



DIANA ÄRLEBORN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 18:57:52



MARTIN KARL GUS ELOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 14:59:06



LINA HEDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 15:45:15



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 06:43:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LINA HEDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 15:40:49



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 06:44:25



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Blenda i Borlänge



156

KR/KVM

SPARANDE



953

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



189

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



556

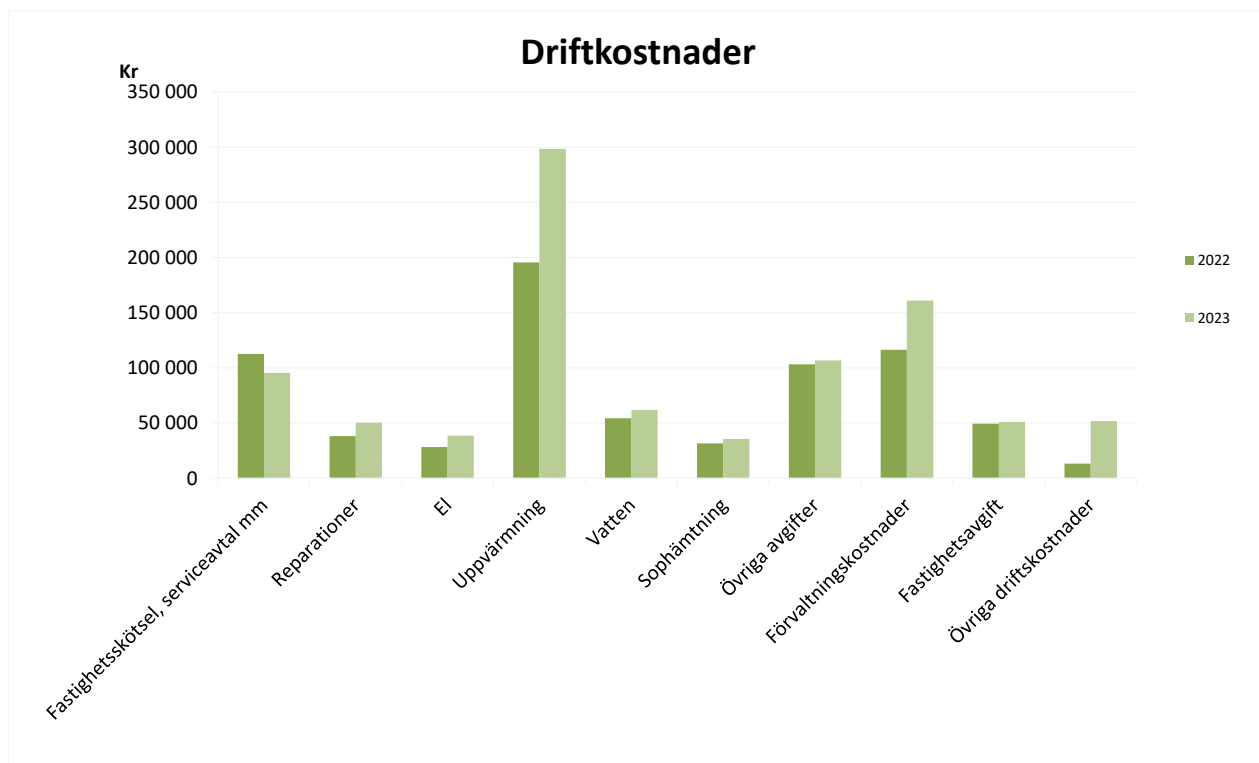
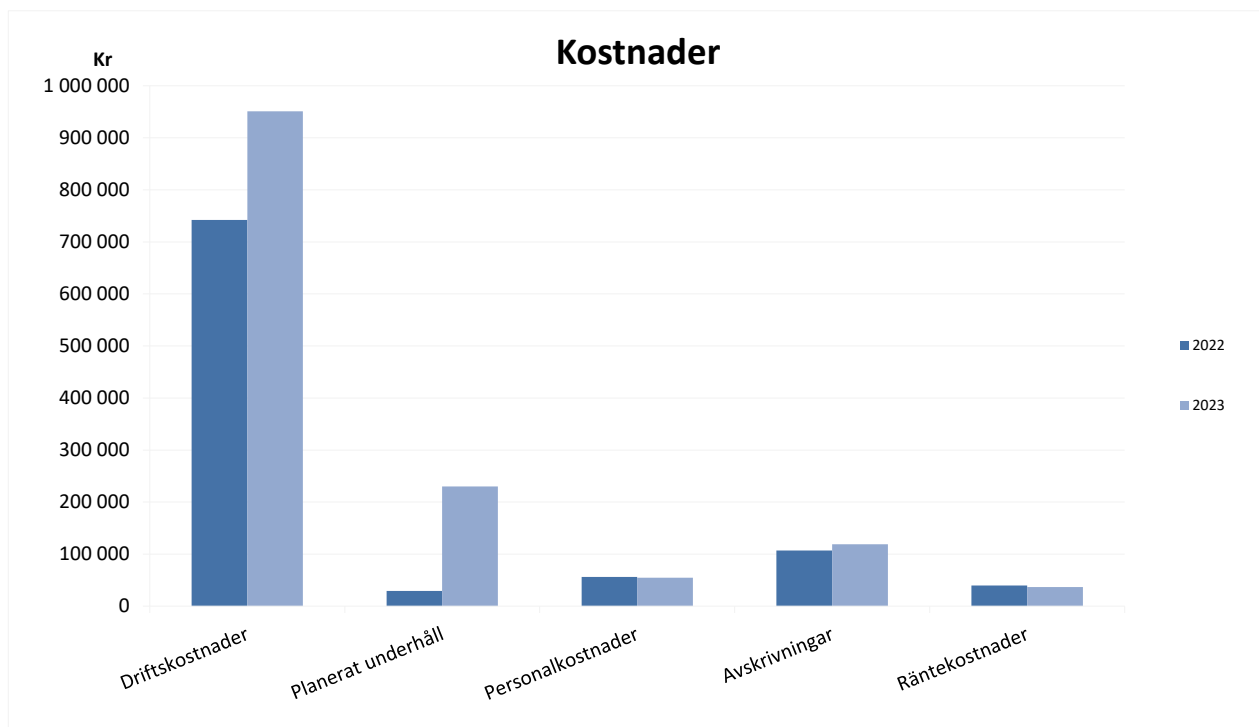
KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 156 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 953 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 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 189 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 556 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). Årsavgifterna inkluderar en bostadsrättslokal samt tillägg bredband.	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.