



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Svea i Kopparberg med säte i KOPPARBERG org.nr. 777100-1091 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ljusnarsberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pumpvaktaren 1	1980-01-01	1980
Rostugnen	1980-01-01	1980
Totalt 2 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i länsförsäkringar. 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
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3958
49	garageplatser	735
2	p-platser	0
Totalt 100 objekt		4693

Föreningens lägenheter fördelas på:

17 lgh 2 rok 62,5 m²
32 lgh 4 rok 90,5 m²

94

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Göran Hylander	Ordförande	2020-06-22
Börje Hedling	Ledamot	2007-05-16
Eva Pettersson	Ledamot	2016-06-01
Britt Godman	Ledamot	2021-07-05
Magnus Öhrström	Ledamot	2022-06-13
Camilla Svedberg	Ledamot	2014-05-06
Filip Stark	Ledamot	2014-05-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Öhrström, Eva Pettersson och Filip Stark

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Eva Pettersson, Göran Hylander, Camilla Svedberg och Filip Stark.

Revisorer har varit: Sven-Olof Dahlgren med Benny Collin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Ove Törnemar (samman kallande) vald vid föreningsstämman, samt Göran Hylander vald vid styrelsemöte.

Hemmavicevärd har varit: Camilla Svedberg

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 735 334 kr. Under året har föreningen amorterat 1 150 400 kr. Föreningen har ett lån som ska villkorsändras 2024-12-31.

Styrelsen försöker följa den allmänna utvecklingen så föreningen kan göra investeringar samt betala av lånen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
Löpande	Byte av element
Löpande	Byte av varmvattenberedare
Löpande	Renovering av återlämnade lgh
2015	Utetrappor
2021	Asfaltering
2022	Takbyte Sprängarvägen 3

AK

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-07-14.

Föreningen har under året genomfört målning av fönster

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

Takbyte Sprängarvägen 5

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 55 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 56.

SVEA-info har delats ut 3 gånger under året till medlemmarna.

Föreningen har under året haft adventskaffe.

Föreningen har mailadress: Brf.svea.kopparberg@gmail.com.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	179	196	181	248	184
Skuldsättning, kr/kvm	1 222	1 467	1 499	1 531	1 776
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 449	1 740	1 778	1 816	2 106
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	70	62	61	60	54
Årsavgifter, kr/kvm	579	568	554	554	554
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	96	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	507	505	489	486	485
Nettoomsättning, tkr	2 381	2 371	2 296	2 390	2 276
Resultat efter finansiella poster, tkr	533	631	325	853	545
Soliditet, %	48	42	38	35	28

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.

AL

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. I årsavgiften ingår vatten och Tv. Boende tecknar eget avtal om el och bredband .

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	800 600	0	0	800 600
Underhållsfond, kr	2 534 604	0	86 973	2 621 577
S:a bundet eget kapital, kr	3 335 204	0	86 973	3 422 177
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 220 274	630 887	86 973	1 764 189
Årets resultat, kr	630 887	-630 887	532 923	532 923
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 851 161	0	619 896	2 297 112
S:a eget kapital, kr	5 186 365	0	706 869	5 719 289

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 151 000 kr samt ianspråktagande skett med 64 027 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 851 161
Årets resultat, kr	532 923
Reservation till underhållsfond, kr	-151 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	64 027
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 297 111

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 297 111

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

OK

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 381 414	2 370 893
Summa rörelseintäkter		2 381 414	2 370 893
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 211 093	-1 061 377
Planerat underhåll	Not 4	-64 027	-81 875
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-237 254	-253 694
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-241 106	-206 539
Summa rörelsekostnader		-1 753 480	-1 603 485
Rörelseresultat		627 934	767 407
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	70 218	20 970
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-165 230	-157 489
Summa finansiella poster		-95 012	-136 520
Årets resultat		532 923	630 887
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-151 000	-372 000
Disposition underhållsfond		64 027	81 875
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-86 973	-290 125
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		445 950	340 762

PK

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 9 7 789 209	7 175 136
Mark	Not 10 799 651	799 651
Markanläggningar	Not 11 337 541	356 468
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12 0	836 251
	<u>8 926 400</u>	<u>9 167 506</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>8 926 400</u>	<u>9 167 506</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13 3 790	16 937
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 740 496	3 124 426
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14 68 420	58 251
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106 937	102 374
	<u>2 919 643</u>	<u>3 301 987</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>2 919 643</u>	<u>3 301 987</u>
Summa tillgångar	<u>11 846 043</u>	<u>12 469 493</u>

OK

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		800 600	800 600
Underhållsfond		2 621 577	2 534 604
		<u>3 422 177</u>	<u>3 335 204</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 764 189	1 220 274
Årets resultat		532 923	630 887
		<u>2 297 111</u>	<u>1 851 162</u>
Summa eget kapital		<u>5 719 289</u>	<u>5 186 366</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 930 200	1 685 134
		<u>3 930 200</u>	<u>1 685 134</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 805 134	5 200 600
Leverantörsskulder		57 390	89 156
Fond för inre underhåll		6 860	6 860
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	17 756	19 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	309 414	282 235
		<u>2 196 554</u>	<u>5 597 993</u>
Summa skulder		<u>6 126 754</u>	<u>7 283 127</u>
Summa eget kapital och skulder		11 846 043	12 469 493

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	532 923	630 887
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	241 106	206 539
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>774 028</u>	<u>837 426</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 585	38 705
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-5 973	-56 048
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>766 470</u>	<u>820 084</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-836 251
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-836 251</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 150 400	-150 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 150 400</u>	<u>-150 400</u>
Årets kassaflöde	-383 930	-166 567
Likvida medel vid årets början	3 124 426	3 290 993
Likvida medel vid årets slut	2 740 496	3 124 426

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

OK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,01 %

Markanläggningar 5%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 362 675 kr. (4 362 675 kr)

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 293 572	2 248 464
Hyror	132 420	131 760
Övriga intäkter	23 993	14 409
Bruttoomsättning	<u>2 449 985</u>	<u>2 394 633</u>
Avgiftsbortfall	-8 534	0
Hyresrabatter och övriga avdrag	-40 477	0
Hyresbortfall	-19 560	-23 740
	2 381 414	2 370 893
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	165 678	141 503
Reparationer	275 238	197 860
El	100 103	75 793
Vatten	226 087	216 733
Sophämtning	92 571	79 421
Övriga avgifter	140 103	180 997
Förvaltningskostnader	112 225	107 439
Fastighetsavgift	18 240	18 240
Övriga driftskostnader	80 849	43 392
	1 211 093	1 061 377
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll markytor	0	81 875
Underhåll enligt plan	64 027	0
	64 027	81 875
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	33 700	35 200
Vicevärdsarvode	48 000	48 000
Övriga arvoden	18 112	3 687
Revisorsarvode	5 000	0
Löner och andra ersättningar	79 700	111 197
Sociala kostnader	52 742	56 896
	237 254	254 980
Övriga		
Förändring semesterlöneskuld	0	-1 286
	0	-1 286
	237 254	253 694
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	207 992	187 611
Restvärdesavskrivning	14 187	0
Markanläggningar	18 928	18 928
	241 106	206 539
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	66 895	7 629
Ränteintäkter skattekonto	1 061	51
Övriga finansiella intäkter	2 262	13 290
	70 218	20 970
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	165 130	157 389
Övriga finansiella kostnader	100	100
	165 230	157 489

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	18 569 475	18 569 475
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	836 251	0
Årets utrangering	-46 099	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 359 627	18 569 475
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 171 511	-2 983 900
Årets restvärdesavskrivning	31 912	0
Årets avskrivningar	-207 992	-187 611
Utgående avskrivningar	-3 347 591	-3 171 511
Ingående nedskrivningar	-8 222 827	-8 222 827
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-8 222 827	-8 222 827
Bokfört värde	7 789 210	7 175 137
Taxeringsvärde för Pumpvaktaren 1 och Rostugnen i Kopparberg. Värdeår 1980.		
Byggnad - bostäder småhus	2 144 000	2 144 000
	2 144 000	2 144 000
Mark - bostäder småhus	288 000	288 000
	288 000	288 000
Taxeringsvärde totalt	2 432 000	2 432 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	799 651	799 651
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	799 651	799 651
Bokfört värde	799 651	799 651
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	378 551	378 551
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	378 551	378 551
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 083	-3 155
Årets avskrivningar	-18 928	-18 928
Utgående avskrivningar	-41 011	-22 083
Bokfört värde	337 541	356 468
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	836 251	0
Årets investeringar	0	836 251
Omklassificeringar till byggnad	-836 251	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	836 251

DK

Noter				2023-12-31	2022-12-31	
Not 13	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			3 790	16 937	
				3 790	16 937	
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran			9 249	9 249	
	Skattekonto			59 171	49 002	
				68 420	58 251	
Not 15	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	800 600	2 534 604	1 220 274	630 887
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				630 887	-630 887
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-64 027	64 027	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			151 000	-151 000	
	Årets resultat					532 923
	Belopp vid årets slut	0	800 600	2 621 577	1 764 189	532 923
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Länsförsäkringar Hyr	90299380566	5,04%	2025-06-30	1 522 000	60 000
	Länsförsäkringar Hyr	90299845437	4,49%	2026-12-30	2 528 200	120 000
	Länsförsäkringar Hyr	90620764651	1,94%	2024-12-31	1 685 134	30 400
					5 735 334	210 400
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 930 200	
	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					4 683 334
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				22 023 000	22 023 000
	<i>varav frigjorda</i>					
	Summa ställda säkerheter				22 023 000	22 023 000
Not 17	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				210 400	150 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 594 734	5 050 200
					1 805 134	5 200 200
Not 18	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				7 814	7 739
	Källskatt				8 600	8 763
	Mervärdesskatt				1 342	2 640
					17 756	19 142
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				207 482	190 763
	Upplupna räntekostnader				2 724	2 773
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				99 208	88 699
					309 414	282 235

TM


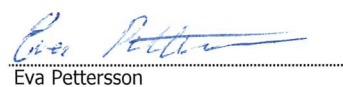
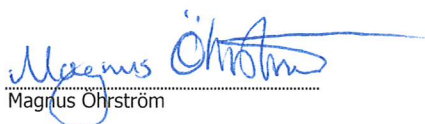
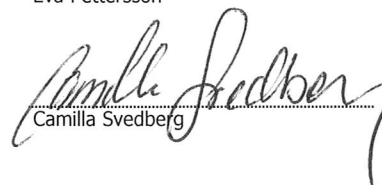
Noter

2023-12-31

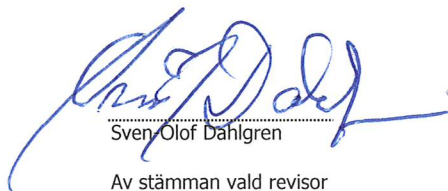
2022-12-31

Kopparberg, 2024 0318

Signerad av


Göran Hylander
Börje Hedling
Eva Pettersson
Britt Godman
Magnus Öhrström
Camilla Svedberg
Filip Stark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 -- 03-30


Sven Olof Dahlgren
Av stämman vald revisor
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Svea i Kopparberg, org.nr. 777100-1091

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Svea i Kopparberg 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 Svea i Kopparberg 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Kopparberg den 30/3 2024

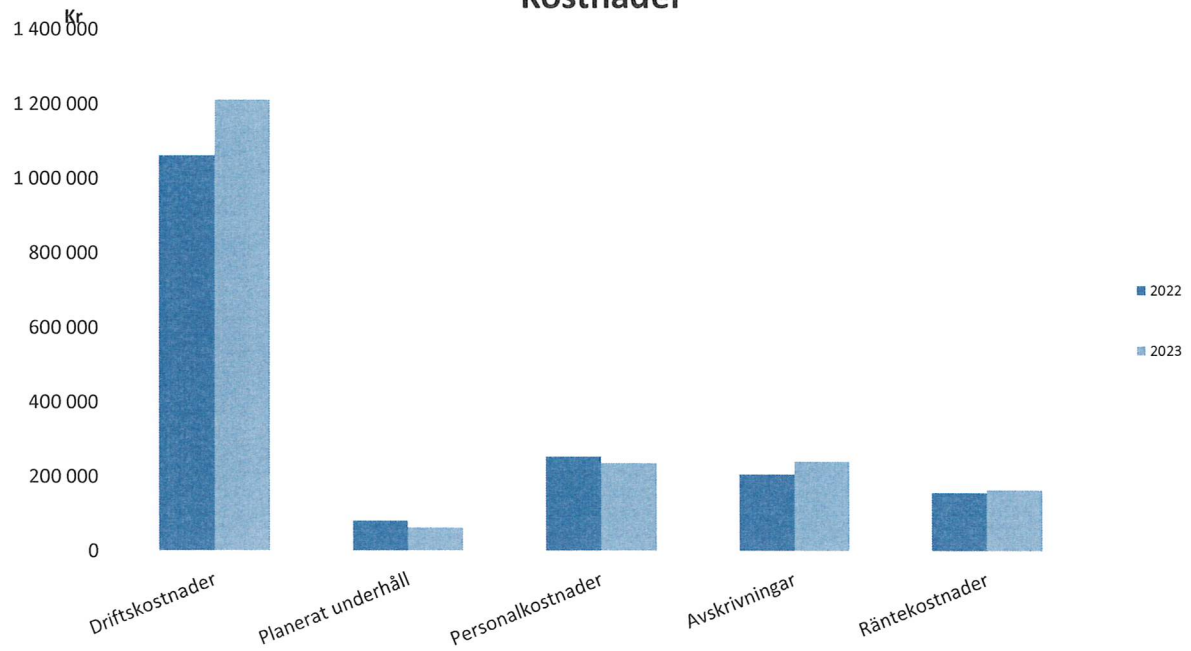


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

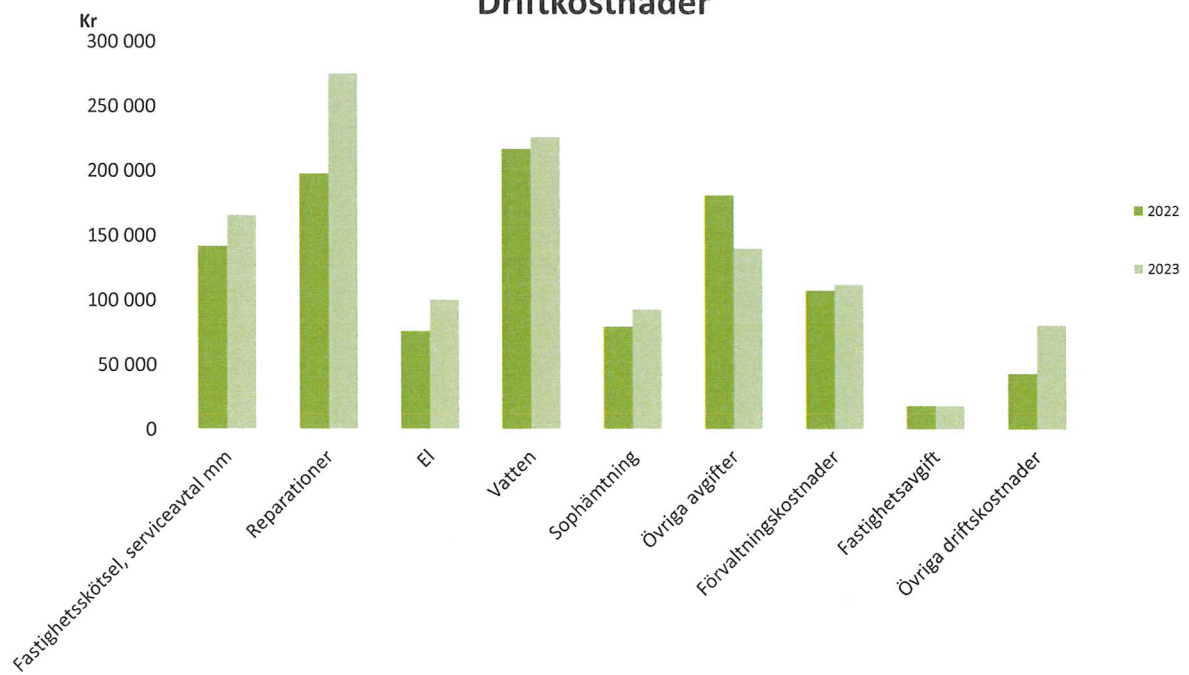


Sven-Olof Dahlgren
Av föreningen vald revisor

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Svea i Kopparberg



179
KR/KVM
SPARANDE



1222
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3%
RÄNTEKÄNSLIGHET



70
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



579
KR/KVM
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen