



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Hermelinstigen 2 i Borlänge



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Hermelinstigen 2 med säte i Borlänge org.nr. 769632-6755 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-12-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Colombine 4 och Kasper 1 i Borlänge kommun med adress Vargstigen 6-25.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Colombine 4	2017-12-01	2017
Kasper 1	2017-12-01	2017

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-05.

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2058

Totalt 21 objekt

2058

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Fredrik Dahlgren	Ordförande
Daniel Wester	Ledamot
Tim Keckman	Ledamot
Anette Aldborg	Suppleant
Stefan Lydén	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Wester, Fredrik Dahlgren, Anette Aldborg och Stefan Lydén.

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda styrelsemöten.



Firmatecknare har varit: Daniel Wester, Fredrik Dahlgren, Tim Keckman.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Heléne Majjgren, BoRevision AB.

Valberedning har varit: Marie-Louise Dahlgren (sammanställande) och Edda Hurri, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-18. På stämman deltog 8 medlemmar (6 röstberättigade).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2,5% (100 kr per lägenhet).

En förändring av årsavgiften med +9,8% (400 kr per lägenhet) per 2023-01-01 är registrerad.

I avgiften ingår kallvatten och sophämtning.

Föreningen har upprättat en summarisk underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Årets avsättning till den yttre underhållsfonden har gjorts enligt föreningens ekonomiska plan.

En mindre vattenskada uppstod i ena förrådet och kommer att åtgärdas under 2023.

Historiskt underhåll

Årtal	Ändamål
2020	Översyn tak
2020	Service ventilationsaggregat

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

Årtal	Ändamål
2025	Våtrumsbesiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	185	206	178	301	342
Skuldsättning, kr/kvm	10 712	10 771	10 837	10 890	10 945
Räntekänslighet, %	21	22	23	23	23
Energikostnad, kr/kvm	34	35	34	33	30
Driftskostnad, kr/kvm	164	142	133	164	112
Årsavgifter, kr/kvm	502	490	478	469	467
Totala intäkter, kr/kvm	510	499	485	474	473
Nettoomsättning, tkr	1 049	1 026	998	975	974
Resultat efter finansiella poster, tkr	-205	-244	-339	0	117
Soliditet, %	59	59	59	59	59

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	33 355 000	0	0	33 355 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	302 785	0	133 770	436 555
S:a bundet eget kapital, kr	33 657 785	0	133 770	33 791 555
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 119 574	-243 997	-133 770	-1 497 341
Årets resultat, kr	-243 997	243 997	-205 205	-205 205
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 363 571	0	-338 975	-1 702 546
S:a eget kapital, kr	32 294 214	0	-205 205	32 089 009

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 133 770 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	-1 363 571
Årets resultat, kr	-205 205
Reservation till underhållsfond, kr	-133 770
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 702 546

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 702 546

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 049 125	1 026 107
Summa rörelseintäkter		1 049 125	1 026 107
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-337 015	-291 539
Planerat underhåll	Not 4	0	-81 101
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-26 114	2 973
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-586 030	-586 031
Summa rörelsekostnader		-949 159	-955 698
Rörelseresultat		99 967	70 409
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 284	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-308 456	-314 406
Summa finansiella poster		-305 172	-314 406
Årets resultat		-205 205	-243 997
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-133 770	-133 770
Disposition underhållsfond		0	81 101
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-133 770	-52 669
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-338 975	-296 666

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	38 194 773	38 780 803
Mark	Not 10	14 800 000	14 800 000
		<u>52 994 773</u>	<u>53 580 803</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>52 994 773</u>	<u>53 580 803</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 248 110	984 236
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	17 227	581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 624	30 524
		<u>1 281 962</u>	<u>1 015 341</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 281 962</u>	<u>1 015 341</u>
Summa tillgångar		<u>54 276 734</u>	<u>54 596 143</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		33 355 000	33 355 000
Underhållsfond		436 555	302 785
		<u>33 791 555</u>	<u>33 657 785</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 497 341	-1 119 574
Årets resultat		-205 205	-243 997
		<u>-1 702 546</u>	<u>-1 363 571</u>
Summa eget kapital		<u>32 089 009</u>	<u>32 294 214</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	15 484 875	15 511 752
		<u>15 484 875</u>	<u>15 511 752</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 560 836	6 655 836
Leverantörsskulder		11 243	11 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	130 771	122 355
		<u>6 702 850</u>	<u>6 790 177</u>
Summa skulder		<u>22 187 725</u>	<u>22 301 929</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>54 276 734</u>	<u>54 596 143</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-205 205	-243 997
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	586 030	586 031
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>380 825</u>	<u>342 034</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 747	-15 598
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	7 673	-88 326
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>385 751</u>	<u>238 110</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-121 877	-135 384
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-121 877</u>	<u>-135 384</u>
Årets kassaflöde	263 874	102 726
Likvida medel vid årets början	984 236	881 510
Likvida medel vid årets slut	1 248 110	984 236

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,43 %

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 2023 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	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 033 200	1 008 000
Övriga intäkter	15 925	18 107
	<u>1 049 125</u>	<u>1 026 107</u>
	1 049 125	1 026 107
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	41 357	47 131
Reparationer	58 537	9 719
El	12 514	9 411
Vatten	56 484	63 278
Sophämtning	34 363	32 325
Övriga avgifter	33 849	47 700
Förvaltningskostnader	89 790	75 226
Övriga driftskostnader	10 121	6 748
	<u>337 015</u>	<u>291 539</u>
	337 015	291 539
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll installationer	0	81 101
	<u>0</u>	<u>81 101</u>
	0	81 101
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	21 000	0
Sociala kostnader	5 114	-2 973
	<u>26 114</u>	<u>-2 973</u>
	26 114	-2 973
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	586 030	586 031
	<u>586 030</u>	<u>586 031</u>
	586 030	586 031
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	3 284	0
	<u>3 284</u>	<u>0</u>
	3 284	0
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	307 327	314 406
Övriga finansiella kostnader	1 129	0
	<u>308 456</u>	<u>314 406</u>
	308 456	314 406

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	41 124 928	41 124 928
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 124 928	41 124 928
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 344 125	-1 758 094
Årets avskrivningar	-586 030	-586 031
Utgående avskrivningar	-2 930 155	-2 344 125
Bokfört värde	38 194 773	38 780 803
Taxeringsvärde för Kasper 1 och Columbine 4 i Borlänge. Värdeår 2017.		
Byggnad - bostäder småhus	8 228 000	8 228 000
Mark - bostäder småhus	750 000	750 000
Taxeringsvärde totalt	8 978 000	8 978 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	14 800 000	14 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 800 000	14 800 000
Bokfört värde	14 800 000	14 800 000

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	582	581
Övriga fordringar	16 645	0
	17 227	581

Not 12 Eget kapital	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 355 000	302 785	-1 119 574	-243 997
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-243 997	243 997
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		133 770	-133 770	
Årets resultat				-205 205
Belopp vid årets slut	33 355 000	436 555	-1 497 341	-205 205

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	164449	1,57%	2026-12-30	6 000 000	0
	Stadshypotek AB	93489	1,18%	2025-12-30	6 000 000	0
	Stadshypotek AB	94294	1,15%	2024-12-30	3 520 711	35 836
	Stadshypotek AB	956040	3,40%	2023-03-30	6 525 000	95 000
					22 045 711	130 836

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **15 484 875**

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 21 391 531

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	22 638 000	22 638 000
Summa ställda säkerheter	22 638 000	22 638 000

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	35 836	130 836
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	6 525 000	6 525 000
	6 560 836	6 655 836

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	93 330	85 730
Upplupna räntekostnader	13 676	14 185
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 765	22 440
	130 771	122 355

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång		
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.		

Noter	2022-12-31	2021-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Borlänge, 2023

Digitalt signerad av

Fredrik Dahlgren

Daniel Wester

Tim Keckman

Min revisionsberättelse har lämnats 2023

Heléne Maijgren
BoRevision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hermelinstigen 2, org.nr. 769632-6755

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hermelinstigen 2 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hermelinstigen 2 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Heléne Majjgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Hermelinstigen 2 i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK DAHLGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-02 kl. 19:46:01



DANIEL WESTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 18:47:54



TIM KECKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 08:39:27



HELÉNE MAJGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 11:57:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

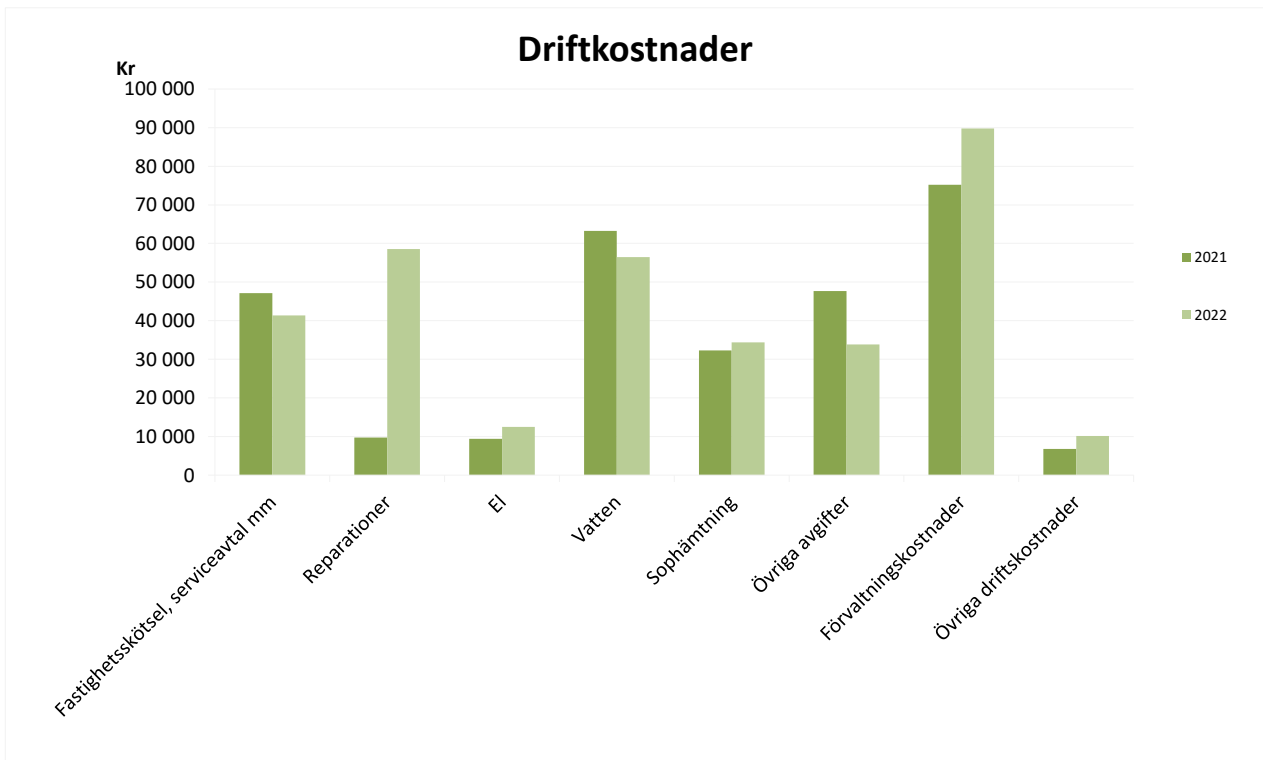
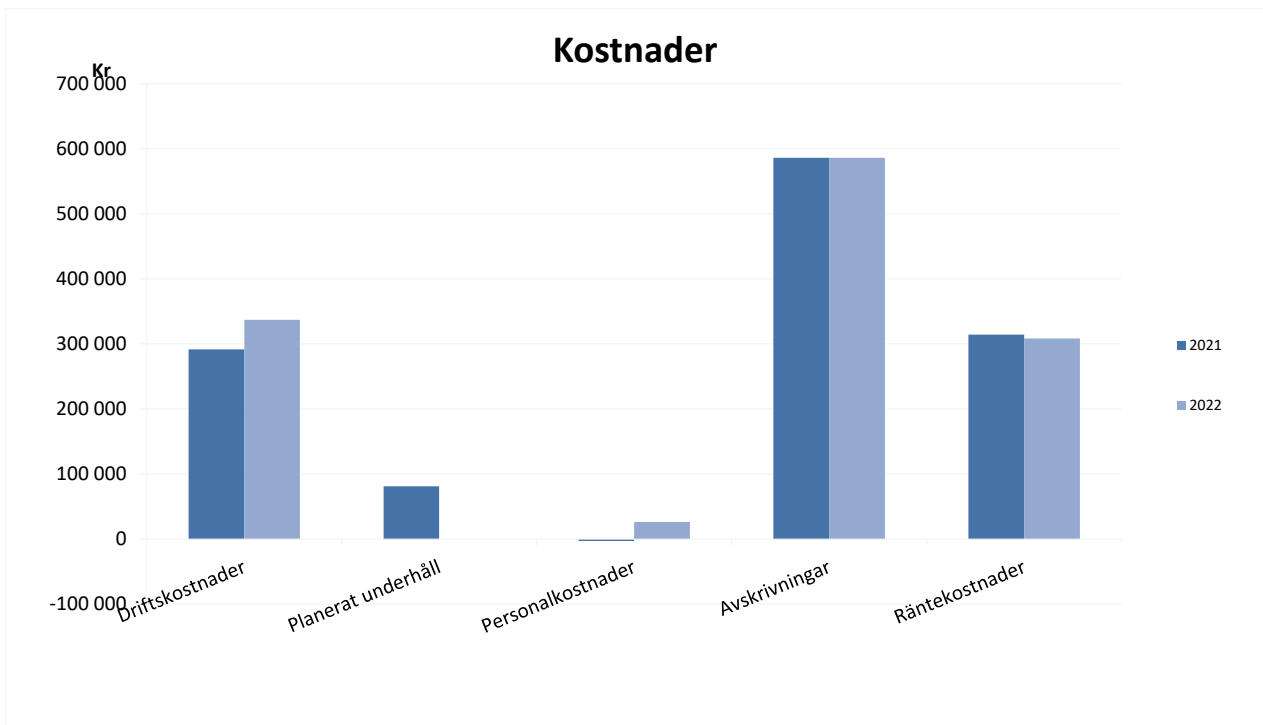
Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Hermelinstigen 2 i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELÉNE MAJGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 11:57:55







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Hermelinstigen 2 i Borlänge



185

KR/KVM

SPARANDE



10712

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



21%

RÄNTEKÄNSLIGHET



34

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



502

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 185 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 10712 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 21%	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 34 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 502 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

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.