



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Tjärna i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tjärna i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-2680 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fiskarna 5 i Borlänge kommun med adress Engelbrektsgratan 23 A-D.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fiskarna 5	1944-01-01	1944

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. 2023-06-30.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av JE Fastighetsskötsel och den ekonomiska förvaltningen av HSB MålarDalarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1304
16	p-platser	0
Totalt 40 objekt		1304

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 12 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Michel Vacchi	Ordförande
Emil Larsson	Ledamot
Emelie Emretsson	Ledamot
Pär Jansson	Ledamot
Patrik Nordqvist	Ledamot
Marie Björklund	HSB-ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Michel Vacchi, Emelie Emretsson, Pär Jansson, Patrik Nordqvist.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Pär Jansson, Michel Vacchi.

Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit: Michel Vacchi med Pär Jansson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 6 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +5%. En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad. I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV samt bredband. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel själv.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-12-06.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2006	Dörrar
2008	Fönster
2008	Dränering
2013	Ny fjärrvärmeanläggning, nya termostater
2014	Spolning av avlopp
2014	6 st parkeringsplatser med motorvärmare
2015	6 st parkeringsplatser med motorvärmare
2016	Nya elskåp och elledningar i alla lägenheter
2017	Elbesiktning i lägenheter med åtgärdande av fel
2017	Trasigt bastuaggregat ersatt med nytt aggregat
2018	Renovering och inköp av utemöbler
2018	Målning av pannrum, toalett i källaren och husentréer
2019	Målning i trapphus
2019	Förbättrad belysning i trapphus
2020	Bättringsmålning av husentréer
2020	Rengöring av entrétak (mossa)
2021	Reparation/målning av husgrund
2021	Uppsättning av fågelskrämmor på tak
2021	Utbyte av samtliga brandsläckare
2022	Rengöring av ventilationskanaler
2022	Byte av system för porttelefoner och passersystem
2022	lordningställande av uteplats
2022	Nya entrépartier

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

Markarbete vid entréerna mot husgrunden.
Hängrännor vid entrén.
Sprickor i golv vid entrén.
Byte lås dörrar bastu, tvättstuga och torkrum.
Spolning av avloppsstammar.
Målning av tvättstuga samt torkrum.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 27.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Även HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	177	164	208	143	190
Skuldsättning, kr/kvm	628	683	745	814	859
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	176	176	158	173	168
Driftskostnad, kr/kvm	486	464	426	478	419
Årsavgifter, kr/kvm	672	640	640	640	640
Totala intäkter, kr/kvm	707	671	671	663	681
Nettoomsättning, tkr	916	875	872	868	884
Resultat efter finansiella poster, tkr	63	80	195	-61	171
Soliditet, %	72	70	68	64	65

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	31 505	0	0	31 505
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 349 645	0	-17 290	1 332 355
S:a bundet eget kapital, kr	1 381 150	0	-17 290	1 363 860
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 192 288	79 986	17 290	1 289 564
Årets resultat, kr	79 986	-79 986	63 379	63 379
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 272 274	0	80 669	1 352 943
S:a eget kapital, kr	2 653 424	0	63 379	2 716 803

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 78 000 kr samt ianspråktagande skett med 95 290 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	1 272 274
Årets resultat, kr	63 379
Reservation till underhållsfond, kr	-78 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	95 290
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 352 943

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 352 943

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	915 829	874 971
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	6 192	0
Summa rörelseintäkter		922 021	874 971
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-634 018	-604 466
Planerat underhåll	Not 5	-95 290	-64 424
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-50 349	-45 145
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-72 534	-69 784
Summa rörelsekostnader		-852 191	-783 819
Rörelseresultat		69 830	91 152
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 348	1 004
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-10 800	-12 170
Summa finansiella poster		-6 451	-11 166
Årets resultat		63 379	79 986
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-78 000	-78 000
Disposition underhållsfond		95 290	64 424
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		17 290	-13 576
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		80 669	66 410

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	1 984 117	1 852 553
Mark	Not 11	31 700	31 700
Markanläggningar	Not 12	72 696	75 857
		<u>2 088 513</u>	<u>1 960 110</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 089 013</u>	<u>1 960 610</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 654 494	873 727
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	4 081	4 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 032	23 633
		<u>1 700 607</u>	<u>901 946</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15	0	900 000
Kassa och bank	Not 16	1 437	1 476
Summa omsättningstillgångar		<u>1 702 044</u>	<u>1 803 422</u>
Summa tillgångar		<u>3 791 057</u>	<u>3 764 032</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		31 505	31 505
Underhållsfond		1 332 355	1 349 645
		<u>1 363 860</u>	<u>1 381 150</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 289 564	1 192 288
Årets resultat		63 379	79 986
		<u>1 352 943</u>	<u>1 272 274</u>
Summa eget kapital		<u>2 716 803</u>	<u>2 653 424</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	355 793	809 686
		<u>355 793</u>	<u>809 686</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	463 228	80 464
Leverantörsskulder		43 150	25 204
Aktuell skatteskuld		6 635	3 221
Fond för inre underhåll		40 538	40 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	164 910	151 495
		<u>718 461</u>	<u>300 922</u>
Summa skulder		<u>1 074 254</u>	<u>1 110 608</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>3 791 057</u>	<u>3 764 032</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	63 379	79 986
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	72 534	69 784
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>135 913</u>	<u>149 770</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 894	16 161
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	34 775	-9 084
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>152 794</u>	<u>156 848</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-200 938	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-200 938</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-71 129	-80 464
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-71 129</u>	<u>-80 464</u>
Årets kassaflöde	-119 272	76 384
Likvida medel vid årets början	1 775 203	1 698 820
Likvida medel vid årets slut	1 655 931	1 775 203

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 1,6 %

Markanläggningar 3 %

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	876 684	834 888
Hyror	28 950	26 700
Övriga intäkter	10 195	13 383
	915 829	874 971
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	6 192	0
	6 192	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	159 574	127 855
Reparationer	4 334	8 611
El	24 532	19 773
Uppvärmning	152 749	158 573
Vatten	51 654	50 861
Sophämtning	9 860	7 536
Övriga avgifter	82 018	80 329
Förvaltningskostnader	87 516	101 153
Fastighetsavgift	36 456	29 577
Övriga driftskostnader	25 325	20 199
	634 018	604 466
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll installationer	74 165	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	64 424
Underhåll enligt plan	21 125	0
	95 290	64 424
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	31 948	30 800
Övriga arvoden	6 400	3 600
Sociala kostnader	12 001	10 745
	50 349	45 145
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	69 373	66 624
Markanläggningar	3 161	3 160
	72 534	69 784
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	4 344	1 004
Ränteintäkter skattekonto	4	0
	4 348	1 004
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	9 753	10 738
Övriga finansiella kostnader	1 047	1 432
	10 800	12 170

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	4 089 714	4 089 714
Årets nyanskaffning	200 938	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 290 651	4 089 714
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 237 161	-2 170 537
Årets avskrivningar	-69 373	-66 624
Utgående avskrivningar	-2 306 534	-2 237 161
Bokfört värde	1 984 117	1 852 553
Taxeringsvärde för Fiskarna 5 i Borlänge. Värdeår 1944.		
Byggnad - bostäder hyreshus	9 000 000	7 200 000
	9 000 000	7 200 000
Mark - bostäder hyreshus	3 157 000	2 659 000
	3 157 000	2 659 000
Taxeringsvärde totalt	12 157 000	9 859 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	31 700	31 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 700	31 700
Bokfört värde	31 700	31 700
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	94 821	94 821
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 821	94 821
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 964	-15 804
Årets avskrivningar	-3 161	-3 160
Utgående avskrivningar	-22 125	-18 964
Bokfört värde	72 696	75 857
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		4 081	4 586		
		4 081	4 586		
Not 15 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.		0	900 000		
		0	900 000		
Not 16 Kassa och bank					
Handkassa		1 437	1 476		
		1 437	1 476		
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	31 505	1 349 645	1 192 288	79 986	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			79 986	-79 986	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-95 290	95 290		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		78 000	-78 000		
Årets resultat				63 379	
Belopp vid årets slut	31 505	1 332 355	1 289 564	63 379	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	250361	1,10%	2023-05-02	420 104	37 340
Stadshypotek AB	98683	1,19%	2024-01-30	398 917	43 124
				819 021	80 464
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				355 793	
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					416 701
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				2 000 000	2 000 000
Summa ställda säkerheter				2 000 000	2 000 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				80 464	80 464
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				382 764	0
				463 228	80 464
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				76 405	65 857
Upplupna räntekostnader				1 986	921
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				86 519	84 717
				164 910	151 495
Not 21 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

.....
Emelie Emretsson.....
Emil Larsson.....
Marie Björklund.....
Michel Vacchi.....
Patrik Nordqvist.....
Pär Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tjärna i Borlänge, org.nr. 782600-2680

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tjärna i Borlänge 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.

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.

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 min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information 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 skyldiga att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en är utsedd av HSB Riksförbund. Stämman har inte valt någon revisor varvid undertecknad har varit ensam på uppdraget.

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

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.

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 HSB Brf Tjärna i Borlänge för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

MICHEL VACCHI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 08:28:55



PÄR JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 14:42:50



EMELIE EMRETSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 07:32:03



EMIL LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 14:37:53



MARIE BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 13:33:52



PATRIK NORDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 07:46:16



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 10:18:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

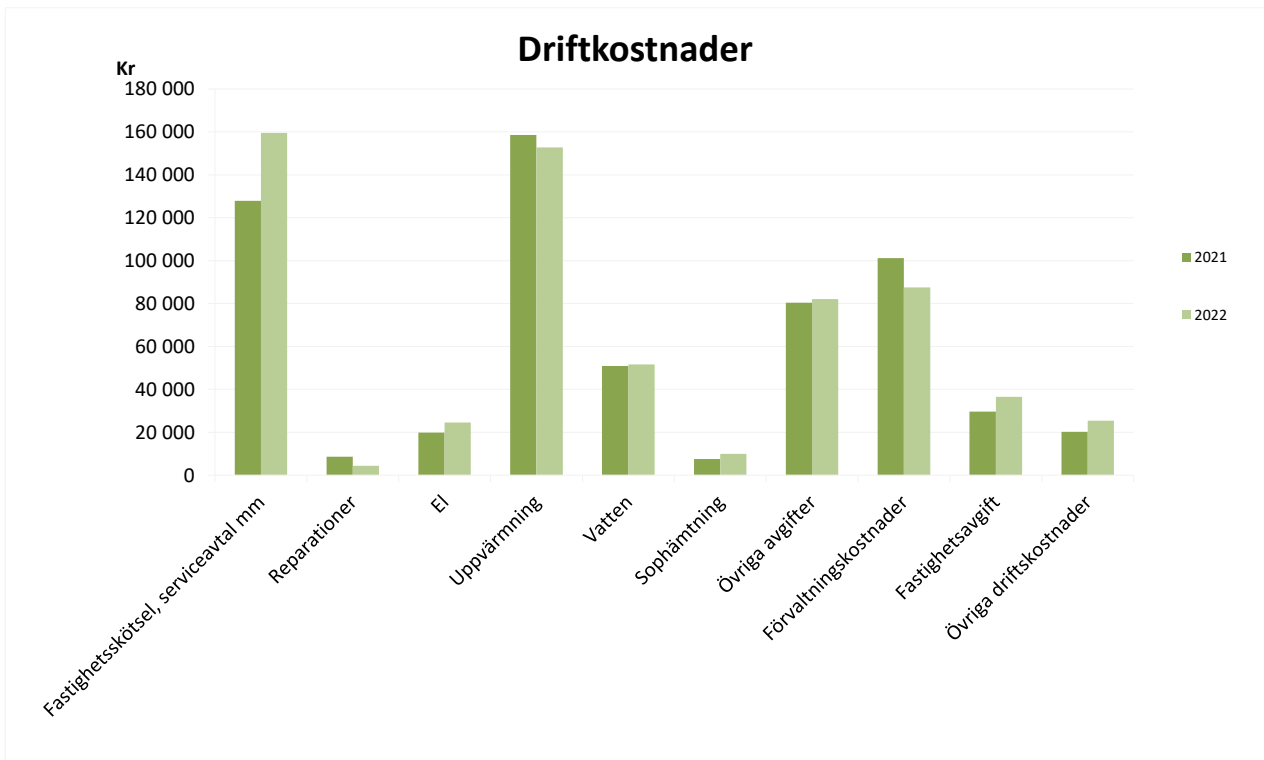
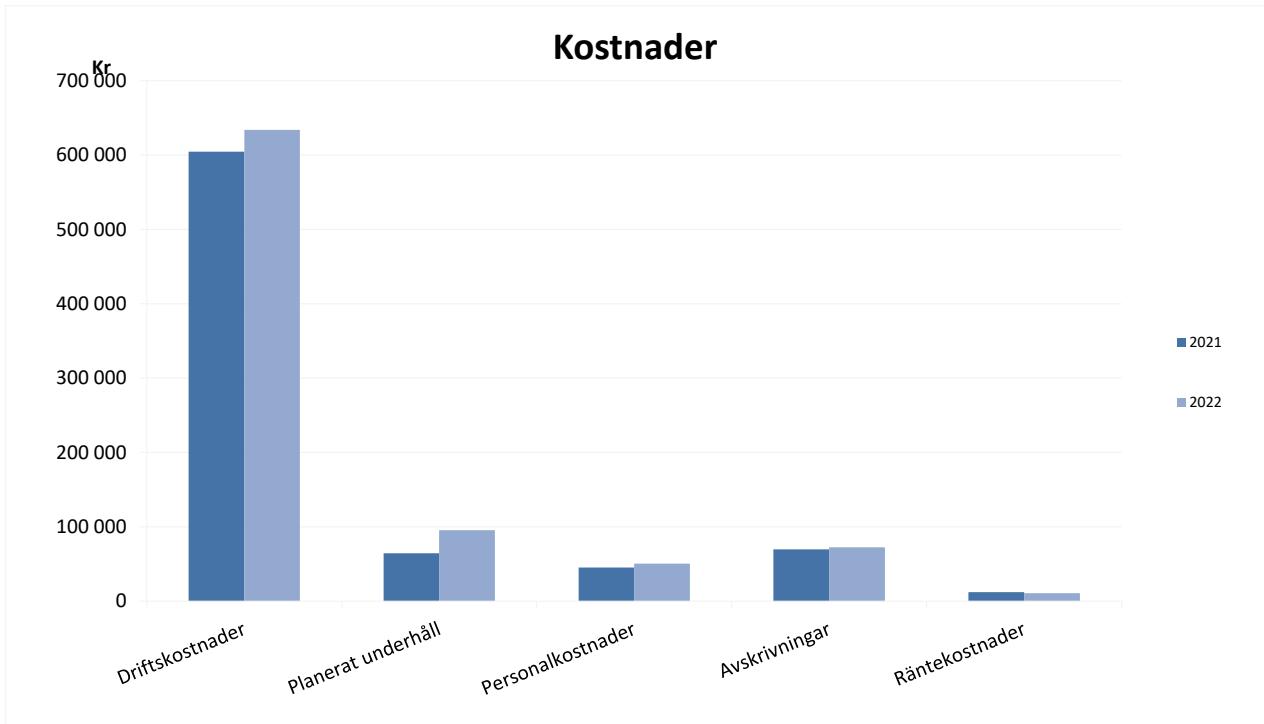
Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Tjärna i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 10:19:41







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Tjärna i Borlänge



177

KR/KVM

SPARANDE



628

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



176

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



672

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 177 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 628 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 1%	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 176 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 672 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.