



HSB Bostadsrättsförening Tjärna i Borlänge



Org.nr. 782600-2680

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01—2021-12-31 *ak*

Spara årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Jönsson'.

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fiskarna 5 som har adress Engelbrektskatan 23 A-D. 1944 uppfördes på fastigheten ett hus med 24 lägenheter och 16 st parkeringsplatser som hyrs ut.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
1 rum och kök	9	393
2 rum och kök	12	690
3 rum och kök	3	221
Bostäder	24	1304

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

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

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen under 2020.

Föreningens underhållsplan reviderades i april 2021.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2014 med 1 %.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2022 och beslutat om höjning av årsavgiften med 5 % från 2022-01-01. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 672 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV samt bredband. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel själv.

Medlemsantal

Under året har 2 (fg år 7) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 28 (fg år 28). 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.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2021 genom postomröstning. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar genom poströst (fg år 8). Extra stämma hölls den 25 januari 2021 genom postomröstning för fyllnadsväl av ordförande.

Org.nr. 782600-2680

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Emil Larsson	ordförande	2022
Patrik Nordqvist	sekreterare	2023
Pär Jansson	ledamot	2023
Emelie Emretsson	ledamot	2023
Jalal Yassine	ledamot	2022
Marie Björklund	utsedd av HSB Mälardalarna	
Julia Åkerström	suppleant	2022

Styrelsen har under året hållit 9 st (fg år 5) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Emil Larsson och Pär Jansson, två i förening.

Revisorer

Hela granskningen utförs av revisor utsedd av HSB:s Riksförbund.

Valberedning

Stämman utsåg styrelsen till valberedning.

Studie- och fritidsansvarig

Styrelsen har inte utsett någon studieansvarig.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Pär Jansson med Emil Larsson som suppleant.

☞

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Årets underhåll**

2021	Reparation/målning av husgrund
2021	Uppsättning av fågelskrämmor på tak
2021	Utbyte av samtliga brandsläckare

Planerat underhåll

2022	Byte av porttelefoner
2022	Rengöring av ventilationskanaler
2022	Nya entrépartier

Historik, underhåll (årtal o. åtgärd)

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)

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	875	872	868	884	870
Resultat efter finansiella poster tkr	80	195	-61	171	167
Avgiftsnivå kr/kvm	640	640	640	640	640
Yttre fond kr/kvm	1 036	1 025	970	1 044	984
Lån kr/kvm	683	745	814	859	929
Soliditet %	70	68	64	65	61
Likviditet i %	599	562	469	542	492
Genomsnittlig skuldränta i %	1,15	1,24	1,50	1,51	1,68

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 505	1 336 069	1 010 487	195 376
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-195 376	-195 376
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-64 424	64 424	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		78 000	-78 000	
Årets resultat				79 986
Belopp vid årets slut	31 505	1 349 645	1 192 288	79 986

Resultatdisposition – uppdateras när bokslutet är klart

Balanserat resultat	1 205 864
Disponerat ur UH-fonden	64 424
Avsatt till UH-fonden	- 78 000
Årets resultat	<u>79 986</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 272 274

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 272 274
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 349 645 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 66 410 kr,
se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning
finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

**HSB Brf Tjärna i Borlänge**

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	874 971	871 975
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 620
Summa rörelseintäkter		874 971	875 595
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-604 466	-554 948
Planerat underhåll	Not 5	-64 424	-5 797
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-45 145	-37 977
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-69 784	-69 785
Summa rörelsekostnader		-783 819	-668 507
Rörelseresultat		91 152	207 088
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 004	899
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-12 170	-12 611
Summa finansiella poster		-11 166	-11 712
Årets resultat		79 986	195 376
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-78 000	-78 000
Disposition underhållsfond		64 424	5 797
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-13 576	-72 203
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		66 410	123 173

PK

**HSB Brf Tjärna i Borlänge****Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	1 852 553	1 919 177
Mark	Not 11	31 700	31 700
Markanläggningar	Not 12	75 857	79 017
		<u>1 960 110</u>	<u>2 029 894</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 1 960 610 2 030 394

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	0	450
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		873 727	797 344
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	4 586	19 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 633	24 346
		<u>901 946</u>	<u>841 724</u>

Kortfristiga placeringar Not 16 900 000 900 000

Kassa och bank Not 17 1 476 1 476

Summa omsättningstillgångar 1 803 422 1 743 200

Summa tillgångar **3 764 032** **3 773 594**

M


**HSB Brf Tjärna i Borlänge**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	31 505	31 505
Underhållsfond	1 349 645	1 336 069
	<u>1 381 150</u>	<u>1 367 574</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 192 288	1 010 487
Årets resultat	79 986	195 376
	<u>1 272 274</u>	<u>1 205 864</u>
Summa eget kapital	<u>2 653 424</u>	<u>2 573 438</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
	<u>809 686</u>	<u>448 109</u>
	809 686	448 109
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20	
Leverantörsskulder	80 464	522 505
Aktuell skatteskuld	25 204	32 249
Fond för inre underhåll	3 221	9 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 538	45 298
	Not 21	
	<u>151 495</u>	<u>142 889</u>
	300 922	752 047
Summa skulder	<u>1 110 608</u>	<u>1 200 156</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>3 764 032</u>	<u>3 773 594</u>

OK

**HSB Brf Tjärna i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	79 986	195 376
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	69 784	69 785
Kassaflöde från löpande verksamhet	149 770	265 161
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	16 161	4 028
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-9 084	-31 063
Kassaflöde från löpande verksamhet	156 848	238 127
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-80 464	-89 799
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-80 464	-89 799
Årets kassaflöde	76 384	148 328
Likvida medel vid årets början	1 698 820	1 550 492
Likvida medel vid årets slut	1 775 203	1 698 820

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



HSB Brf Tjärna i Borlänge

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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % (2021) 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.

QR

**HSB Brf Tjärna i Borlänge**

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	834 888	834 888
Hyror	26 700	26 850
Övriga intäkter	13 383	10 237
	874 971	871 975
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	3 620
	0	3 620
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	127 855	113 956
Reparationer	8 611	8 957
El	19 773	18 323
Uppvärmning	158 573	137 655
Vatten	50 861	50 025
Sophämtning	7 536	7 462
Övriga avgifter	80 329	74 332
Förvaltningskostnader	101 153	90 914
Fastighetsavgift	29 577	29 577
Övriga driftskostnader	20 199	23 748
	604 466	554 948
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	64 424	5 797
	64 424	5 797
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	30 800	29 226
Övriga arvoden	3 600	0
Sociala kostnader	10 745	8 751
	45 145	37 977
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	66 624	66 624
Markanläggningar	3 160	3 161
	69 784	69 785
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	1 004	899
	1 004	899
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	10 738	12 611
Övriga finansiella kostnader	1 432	0
	12 170	12 611

OK

**HSB Brf Tjärna i Borlänge**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	4 089 714	4 089 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 089 714	4 089 714
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 170 537	-2 103 913
Årets avskrivningar	-66 624	-66 624
Utgående avskrivningar	-2 237 161	-2 170 537
Bokfört värde	1 852 553	1 919 177
Taxeringsvärde för Fiskarna 7 i Borlänge. Värdeår 1944.		
Byggnad - bostäder hyreshus	7 200 000	7 200 000
Mark - bostäder hyreshus	2 659 000	2 659 000
Taxeringsvärde totalt	9 859 000	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	-15 804	-12 643
Årets avskrivningar	-3 160	-3 161
Utgående avskrivningar	-18 964	-15 804
Bokfört värde	75 857	79 017
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500

OK

**HSB Brf Tjärna i Borlänge**

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	450			
	0	450			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	4 586	19 585			
	4 586	19 585			
Not 16 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	900 000	900 000			
	900 000	900 000			
Not 17 Kassa och bank					
Handkassa	1 476	1 476			
	1 476	1 476			
Not 18 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	31 505	1 336 069	1 010 487	195 376	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			195 376	-195 376	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-64 424	64 424		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		78 000	-78 000		
Årets resultat				79 986	
Belopp vid årets slut	31 505	1 349 645	1 192 288	79 986	
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	27777	1,10%	2023-01-30	448 109	37 340
Stadshypotek AB	98683	1,19%	2024-01-30	442 041	43 124
				890 150	80 464
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				809 686	
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					487 830
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 20 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)				0	442 041
				80 464	522 505
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				65 857	66 426
Upplupna räntekostnader				921	1 138
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				84 717	75 325
				151 495	142 889

R



HSB Brf Tjärna i Borlänge

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Borlänge, 2022-05-04

Emelie Emretsson

Emil Larsson

Jalal Yassine

Pär Jansson

Marie Björklund

Patrik Nordqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-09

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 2021.

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 2021 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Föreningsstämman har ej utsett en föreningsvald revisor varför undertecknad revisor 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.

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.

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.

AK

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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:

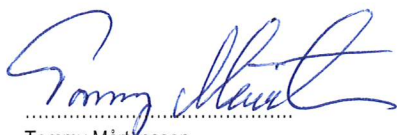
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

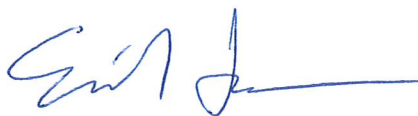
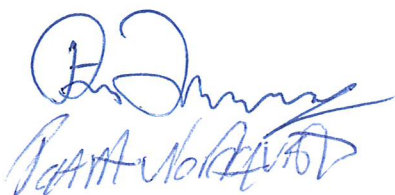
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder 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 överträdelser 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.

Malmö den 9/5 2022



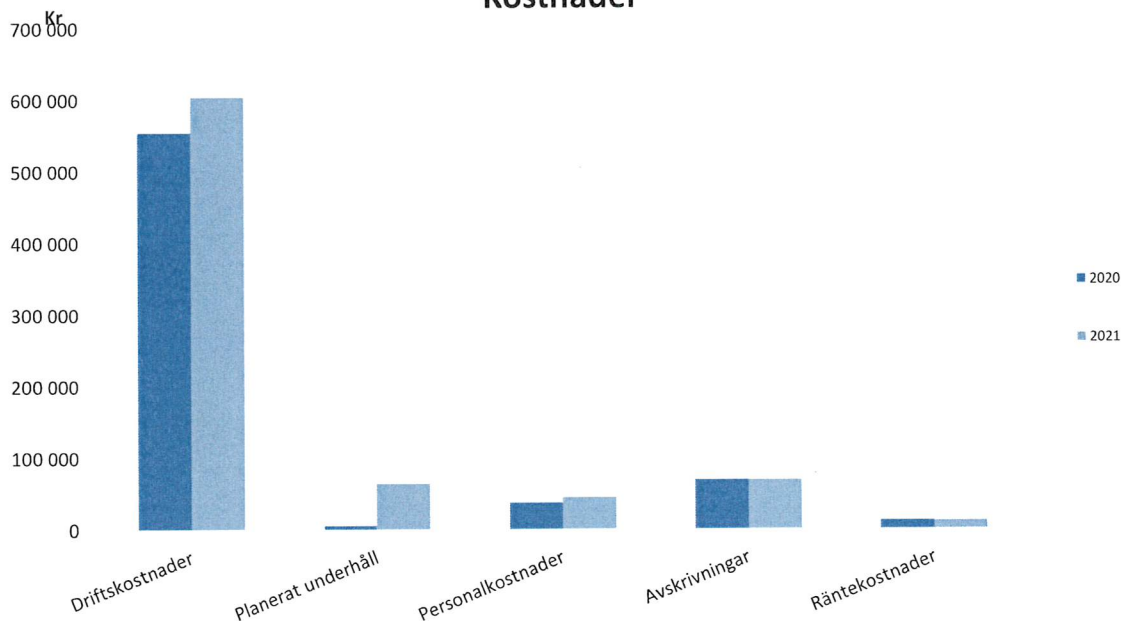
Tommy Mårténsson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



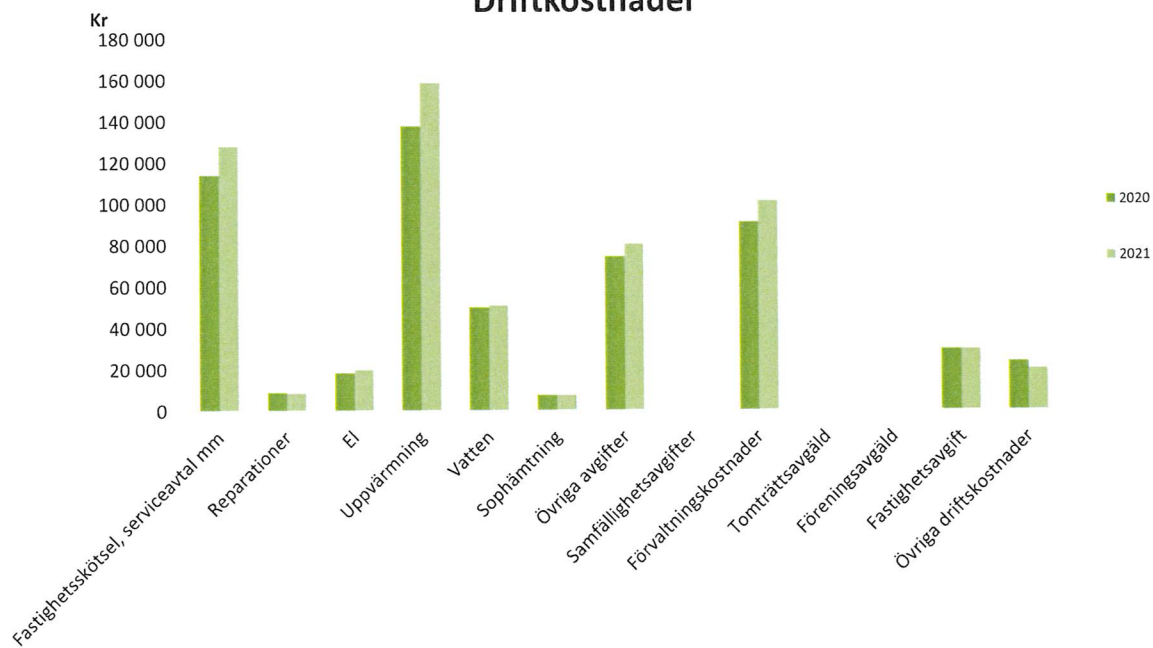


HSB Brf Tjärna i Borlänge

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Tjärna i Borlänge



164

KR/KVM

SPARANDE



683

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



176

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



641

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 164 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 683 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 641 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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.