



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Dagny i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Dagny i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-0577 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borlänge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dagny 6	1964-01-01	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
191	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11267
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	118
49	garageplatser	0
88	p-platser	0
Totalt 329 objekt		11385

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 1 rok, 52 st 2 rok, 72 st 3 rok, 16 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Roger Johansson	Ordförande
Yngve Rönstedt	Ledamot
Anders Georgsson	Ledamot
Bengt Hamelius	Ledamot
Jessica Frölin	Ledamot
Maria Bergkvist	HSB-Ledamot
Cecilia Johansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roger Johansson, Jessica Frölin och Bengt Hamelius.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Roger Johansson, Bengt Hamelius och Jessica Frölin två i förening.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Clas Åke Jansson vald av föreningen med Ulla Vinteus som suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Arne Lindström (sammankallande) och Helge Randa, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. På stämman deltog 27 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Budgeten för 2023 är klar och årsavgifterna höjdes med +3% från 2023-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-12.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Renovering av parkeringsdäck. 8 nya parkeringsplatser för El-bil. Större p-platser i garagen.
2021	Byte termostater, byte av injusteringsventil i källaren hus 12 och 14.
2020	Samkvämsrum källare 12 C, solceller båda husen. Vattenrening i element.
2019	Nytt passagesystem, övernattningsrum färdigställt.
2018-2019	Relining kök och badrum.
2018	Kamerautrustning garage. Byte av rör för varmvatten och motorvärmare.
2017	Byte av 5 st lyktstolpar och LED-belysning i garage.
2016	Garage klädsel, fasadtvätt och markarbeten.
2015	Byte av 6 st hissar, 10 nya parkeringsplatser med motorvärmare, breddning av väg. Takisolering.
2014	Byte av värmepumpar och värmeväxlare. Miljöstation.
2012	Installation av 3 fas in i lägenheterna. Byte av lägenhetsdörrar.
2007	Markiser på balkongerna.
2005	Byte av entrédörrar (portar).
2004	Fönsterbyte alla lägenheter.
2001	Ombyggnad och inglasning balkonger.

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte plattor vid entréer.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 239 och under året har det tillkommit 22 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 237.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	168	167	222	197	194
Skuldsättning, kr/kvm	625	791	817	579	313
Räntekänslighet, %	1	2	2	1	1
Energikostnad, kr/kvm	128	115	94	101	92
Driftskostnad, kr/kvm	361	356	310	338	310
Årsavgifter, kr/kvm	497	497	497	497	497
Totala intäkter, kr/kvm	553	548	557	555	537
Nettoomsättning, tkr	6 299	6 239	6 341	6 322	6 084
Resultat efter finansiella poster, tkr	542	444	354	1 343	548
Soliditet, %	75	70	69	75	79

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	914 794	0	0	914 794
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	552 171	0	0	552 171
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 427 560	0	242 745	5 670 305
S:a bundet eget kapital, kr	6 894 525	0	242 745	7 137 270
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 670 785	444 054	-242 745	17 872 093
Årets resultat, kr	444 054	-444 054	541 798	541 798
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 114 839	0	299 053	18 413 891
S:a eget kapital, kr	25 009 364	0	541 798	25 551 161

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 450 000 kr samt ianspråktagande skett med 207 255 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	18 114 839
Årets resultat, kr	541 798
Reservation till underhållsfond, kr	-450 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	207 255
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 413 892

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	18 413 892

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	6 265 232	6 238 818
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	33 485	0
Summa rörelseintäkter		6 298 717	6 238 818
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 111 944	-4 053 563
Planerat underhåll	Not 5	-207 255	-371 111
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-171 367	-164 817
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 161 838	-1 090 424
Summa rörelsekostnader		-5 652 403	-5 679 916
Rörelseresultat		646 314	558 902
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 100	1 589
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-122 616	-116 437
Summa finansiella poster		-104 516	-114 848
Årets resultat		541 798	444 054
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-450 000	-450 000
Disposition underhållsfond		207 255	371 111
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-242 745	-78 889
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		299 052	365 165

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 25 318 751	26 408 545
Mark	Not 11 1 056 450	1 056 450
Markanläggningar	Not 12 3 931 597	1 206 241
	<u>30 306 797</u>	<u>28 671 236</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>30 307 297</u>	<u>28 671 736</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14 8 168	11 344
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	3 500 995	4 743 193
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15 80 465	1 769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	274 316	330 504
	<u>3 863 944</u>	<u>5 086 810</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16 0	2 000 000
Summa omsättningstillgångar	<u>3 863 944</u>	<u>7 086 810</u>
Summa tillgångar	<u>34 171 241</u>	<u>35 758 546</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		914 794	914 794
Upplåtelseavgifter		552 171	552 171
Underhållsfond		5 670 305	5 427 560
		<u>7 137 270</u>	<u>6 894 525</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 872 093	17 670 785
Årets resultat		541 798	444 054
		<u>18 413 891</u>	<u>18 114 839</u>
Summa eget kapital		<u>25 551 162</u>	<u>25 009 364</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	5 520 000	5 640 000
		<u>5 520 000</u>	<u>5 640 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	1 600 000	3 375 004
Leverantörsskulder		234 003	473 326
Aktuell skatteskuld		37 727	45 934
Fond för inre underhåll		310 423	319 509
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	69 450	70 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	848 476	824 660
		<u>3 100 079</u>	<u>5 109 182</u>
Summa skulder		<u>8 620 079</u>	<u>10 749 182</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>34 171 241</u>	<u>35 758 546</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	541 798	444 054
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 161 838	1 090 424
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 703 636</u>	<u>1 534 478</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 332	-98 057
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-234 099</u>	<u>53 204</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 450 205	1 489 625
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-2 797 399</u>	<u>-890 825</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 797 399	-890 825
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 895 004	-311 976
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>555 042</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 895 004	243 066
Årets kassaflöde	-3 242 198	841 866
Likvida medel vid årets början	6 743 193	5 901 327
Likvida medel vid årets slut	3 500 995	6 743 193

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 2,3 %

Markanläggningar 3,3-5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 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	5 651 052	5 650 441
Hyror	479 828	461 340
Övriga avgifter	34 863	22 417
Övriga intäkter	99 489	104 620
	6 265 232	6 238 818
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	33 485	0
	33 485	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	698 949	664 961
Reparationer	227 541	350 024
El	616 551	456 325
Uppvärmning	417 501	443 212
Vatten	426 486	407 778
Sophämtning	213 394	213 061
Övriga avgifter	542 535	529 281
Förvaltningskostnader	549 472	544 534
Fastighetsavgift	314 619	309 634
Övriga driftskostnader	104 896	134 753
	4 111 944	4 053 563
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	0	40 594
Underhåll installationer	0	61 250
Underhåll markytor	0	44 750
Underhåll enligt plan	207 255	224 517
	207 255	371 111
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	140 500	130 000
Övriga arvoden	2 000	1 000
Revisorsarvode	5 000	10 000
Sociala kostnader	23 867	23 817
	171 367	164 817
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 089 794	1 027 422
Markanläggningar	72 044	63 002
	1 161 838	1 090 424
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	18 027	1 589
Övriga finansiella intäkter	73	0
	18 100	1 589
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	121 953	115 284
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	368
Övriga finansiella kostnader	663	785
	122 616	116 437

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	46 795 726	45 904 901
Årets nyanskaffning	0	890 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 795 726	46 795 726
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 387 181	-19 359 759
Årets avskrivningar	-1 089 794	-1 027 422
Utgående avskrivningar	-21 476 975	-20 387 181
Bokfört värde	25 318 751	26 408 545
Taxeringsvärde för Dagny 6 i Borlänge. Värdeår 1964.		
Byggnad - bostäder hyreshus	98 000 000	68 000 000
Byggnad - lokaler	2 280 000	404 000
	100 280 000	68 404 000
Mark - bostäder hyreshus	26 000 000	21 400 000
Mark - lokaler	169 000	237 000
	26 169 000	21 637 000
Taxeringsvärde totalt	126 449 000	90 041 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 056 450	1 056 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 056 450	1 056 450
Bokfört värde	1 056 450	1 056 450
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 583 414	1 583 414
Årets investeringar	2 797 399	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 380 813	1 583 414
Ingående ackumulerade avskrivningar	-377 173	-314 171
Årets avskrivningar	-72 044	-63 002
Utgående avskrivningar	-449 217	-377 173
Bokfört värde	3 931 597	1 206 241
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		8 168	11 344		
		8 168	11 344		
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		48 568	1 769		
Övriga fordringar		31 897	0		
		80 465	1 769		
Not 16 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, bunden placering		0	2 000 000		
Not 17 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	552 171	914 794	5 427 560	17 670 785	444 054
Omföring av årets resultat enligt årstämma				444 054	-444 054
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-207 255	207 255	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			450 000	-450 000	
Årets resultat					541 798
Belopp vid årets slut	552 171	914 794	5 670 305	17 872 093	541 798
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2858531987	3,44%	2023-02-28	1 480 000	40 000
Swedbank	2951496898	1,46%	2026-04-24	2 790 000	60 000
Swedbank	2952486260	1,25%	2028-04-25	2 850 000	60 000
				7 120 000	160 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 520 000	
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					6 320 000
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				14 906 700	14 906 700
Summa ställda säkerheter				14 906 700	14 906 700
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				120 000	311 976
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 480 000	3 063 028
				1 600 000	3 375 004
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				24 926	21 735
Källskatt				44 524	41 560
Mervärdesskatt				0	1 684
Övriga kortfristiga skulder				0	5 771
				69 450	70 750
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				583 153	535 348
Upplupna räntekostnader				14 637	12 703
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				250 686	276 609
				848 476	824 660
Not 22 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

.....
Roger Johansson

.....
Bengt Hamelius

.....
Jessica Frölin

.....
Anders Georgsson

.....
Yngve Rönstedt

.....
Maria Bergkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Cias Jansson

.....
Tommy Mårtensson

Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dagny i Borlänge, org.nr. 782600-0577

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dagny i Borlänge för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dagny i Borlänge för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Clas Åke Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

ROGER JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 11:26:10



JESSICA FRÖLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 10:33:24



YNGVE RÖNNSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 21:14:54



ANDERS GEORGSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 09:40:06



BENGT HAMELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 15:37:07



MARIA BERGKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 10:44:09



CLAS JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 13:48:56



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 07:43:19



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

CLAS JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 13:53:36

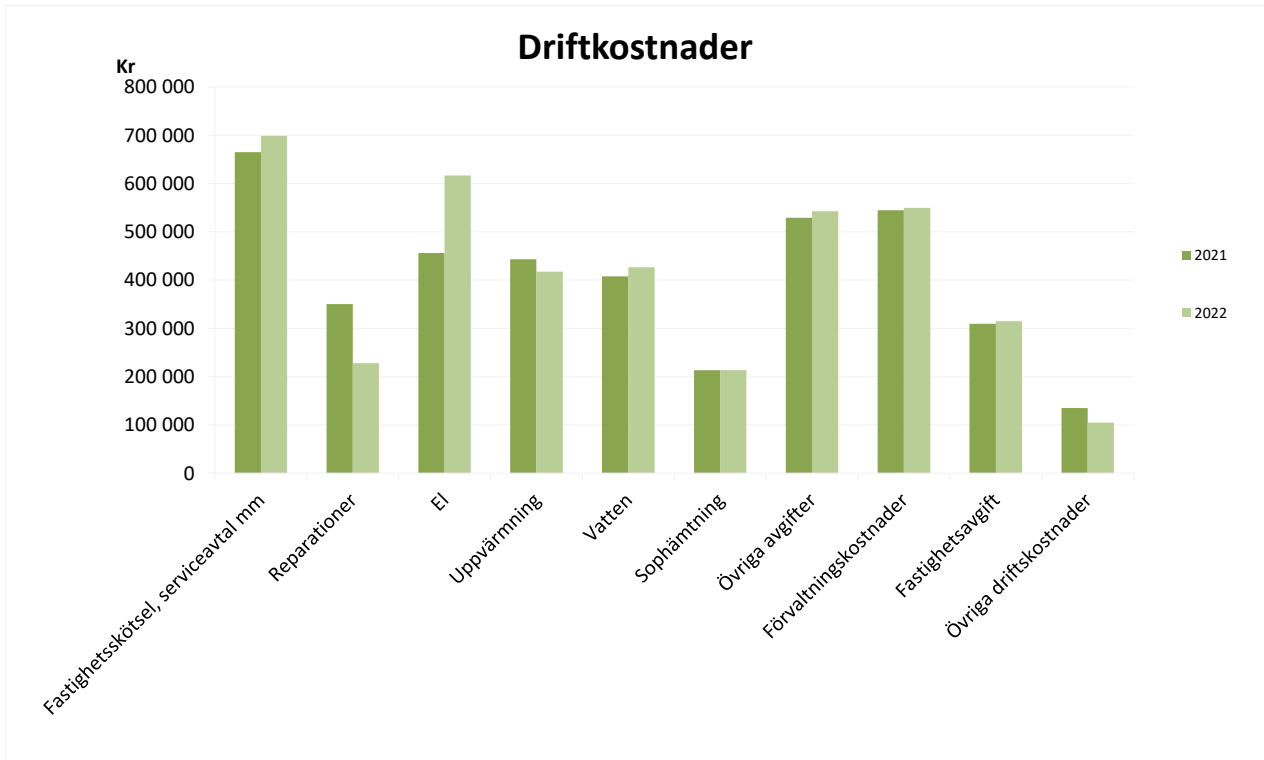
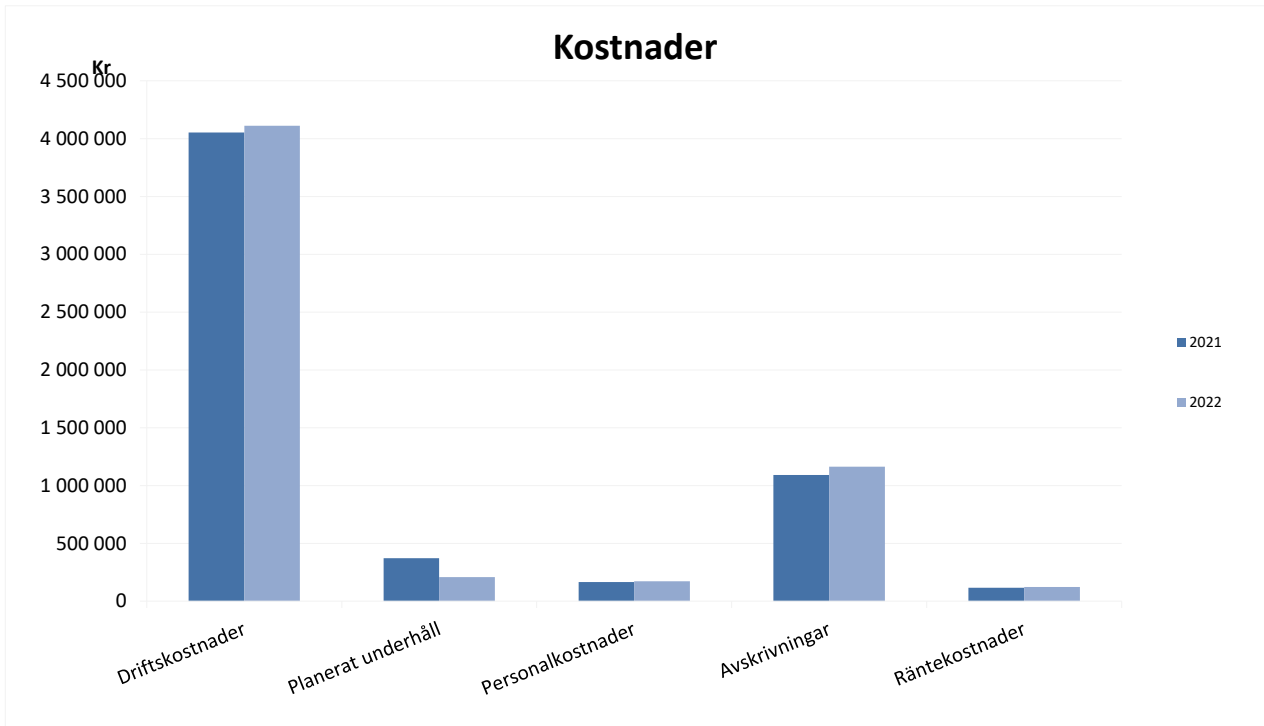


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 07:44:30







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Dagny i Borlänge



168

KR/KVM

SPARANDE



625

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



128

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



497

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 168 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 625 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 128 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 497 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.