



## **HSB Bostadsrättsförening Åsen i Borlänge**



Org.nr. 782600-2953

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2022-01-01—2022-12-31**

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Lisselhagen 2, Tångringen 2 samt Tångringen 3. På fastigheten har under åren 1959-60 uppförts 4 hus med adress Industrigatan 21-31, Industrigatan 18-24 samt Engelbrektskatan 11-13 och innehåller 125 lägenheter med bostadsrätter samt 46 bilplatser och 32 garage.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	17	734,5
2 rum och kök	90	5 238,0
3 rum och kök	18	1 237,5
	125	7 210,0
Lokaler		279

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

Fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB MälarDalarna. Föreningen har även avtal med HSB MälarDalarna om förvaltning.

Styrelsen har utfört den stadgeenliga besiktningen i september 2022. Föreningen har beställt en ny underhållsplan, vilken är klar under våren 2022.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2022 med 3 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat om höjning av årsavgiften med 3 % från 1 januari 2023. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 630 kr/m<sup>2</sup> för 2023. Styrelsen har även beslutat att avsluta avsättning till inre fond från 1 januari 2022. I avgiften ingår värme, vatten, bredband samt kabel-TV. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel.

### Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 142 (fg år 147). HSB MälarDalarna är medlem i föreningen. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 17 (fg år 7) lägenhetsöverlåtelser skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2022 i lokalen Svanen. I stämman deltog 20 medlemmar.

**Styrelse**

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Christer Östlund	ordförande	2023
Tomas Forsell	ledamot	2023
Sabina Danielsson	sekreterare	2023
Sebastian Danielsson	ledamot	2023
Tobias Andersson	ledamot	2023
Sari Woupio	ledamot	2023
Diana Ärleborn	utsedd av HSB Mälardalarna	
Emil Södergren	suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit 12 (fg år 12) sammanträden.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Christer Östlund, Sari Woupio och Diana Ärleborn, två i förening.

**Revisorer**

Revisor har varit Ingalill Jansson, vald av föreningen samt av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

**Valberedning**

Valberedning har varit Peter Huldt.

**Vicevärd**

Vice värdskapet har under årets innehafts av Karin Dahlström, förvaltare HSB Mälardalarna.

**Studie- och fritidsansvarig**

Styrelsen har ingen vald studieorganisatör.

**Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Christer Östlund med Sari Wuopoi som suppleant.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret****Årets underhåll/investeringar**

16 st elladdstolpar färdigställs under år 2023

Byte av kulvert för värme och varmvatten till huset på Engelbrektskatan

Stambyte kök samt byte av kall- och varmvattenstråk källare

**Planerat underhåll/investeringar**

Taktvätt

Målning av trapphus

**Historik, underhåll (årtal och åtgärd)**

1997	Fasadisolering.
1998-1999	Balkonginglasning med väggisolering.
1999-2000	Byte av fönster.
2001	Byte av lägenhetsdörrar och bredbandsinstallation.
2003	Upprustning av tvättstugor.
2005	Stamrenovering med rörinfordring avloppssystem.
2008-2009	Övergång till femledarsystem el.
2011	OVK-besiktning.
2012	Byte av grovtvättmaskiner.
2013	Byte av 6 fintvättmaskiner och 4 kondensstorktumlare
2015	Byte av ny ventilation
2017	Bergvärme och termostater på element
2018	Nytt passagesystem
2019	Låssystem
2019	Montage av kanalfläkt
2019	Installation av stolparmatur
2019	Stampolning
2019	Golvård trapphus
2019	Montage av stängsel
2019	Installation av bredband
2020	Byte garageportar
2020	Utrustning gym
2020	El till garage, gym samt ytterbelysning
2020	Installation av blandningsventil på varmvattnet vidvärmepumparna
2020	Lagning av sprickor i sockel på huskropp
2020	Stambyte i 24 lägenheter
2022	Stambyte

**Flerårsöversikt**

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning tkr	5 245	5 008	4 809	4 787	4 756
Resultat efter finansiella poster tkr	185	434	280	-364	963
Avgiftsnivå kr/kvm	612	594	577	577	577
Yttre fond kr/kvm	859	909	951	1 045	1 126
Lån kr/kvm	412	546	564	630	6 498
Soliditet %	80,00	78,00	78,00	79,00	79,00
Likviditet i %	73,00	191,00	252,00	338,00	347,00

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	507 150	7 387 605	14 802 793	434 235
Omföring av årets resultat enl årsstämma			434 235	-434 235
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-429 475	429 475	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		19 000	-19 000	
Årets resultat				184 986
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>507 150</b>	<b>6 977 130</b>	<b>15 647 503</b>	<b>184 986</b>

**Resultatdisposition**

Balanserat resultat	15 237 028
Disponerat ur UH-fonden	429 475
Avsatt till UH-fonden	- 19 000
Årets resultat	<u>184 986</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	15 832 489

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	15 832 489
-------------------------	------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 6 977 130 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 595 461 kr, se resultaträkningen.

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 244 833	5 008 334
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	25 681	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 270 514</b>	<b>5 008 334</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 679 455	-3 217 565
Planerat underhåll	Not 5	-429 475	-390 674
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-140 605	-140 637
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-779 426	-765 503
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 028 962</b>	<b>-4 514 379</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>241 552</b>	<b>493 955</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 304	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-58 870	-59 720
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-56 566</b>	<b>-59 720</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>184 986</b>	<b>434 235</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-19 000	-50 000
Disposition underhållsfond		429 475	390 674
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		410 475	340 674
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>595 461</b>	<b>774 909</b>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 27 098 985	23 385 104
Mark	Not 11 492 000	492 000
Inventarier	Not 12 25 891	37 398
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 274 977	1 359 002
	<u>27 891 853</u>	<u>25 273 504</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>27 892 353</u>	<u>25 274 004</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15 3 069	5 117
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 012 482	4 412 036
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16 16 650	1 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 880	110 052
	<u>1 155 081</u>	<u>4 528 963</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 155 081</u>	<u>4 528 963</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>29 047 434</u></b>	<b><u>29 802 967</u></b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		507 150	507 150
Underhållsfond		6 977 130	7 387 605
		<u>7 484 280</u>	<u>7 894 755</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 647 503	14 802 793
Årets resultat		184 986	434 235
		<u>15 832 489</u>	<u>15 237 028</u>
Summa eget kapital		<u>23 316 769</u>	<u>23 131 783</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	3 250 000	3 350 000
		<u>3 250 000</u>	<u>3 350 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	1 047 568	1 088 180
Leverantörsskulder		320 710	604 818
Aktuell skatteskuld		24 784	32 408
Fond för inre underhåll		373 211	395 368
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	64 988	67 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	649 403	1 133 058
		<u>2 480 665</u>	<u>3 321 184</u>
Summa skulder		<u>5 730 665</u>	<u>6 671 184</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>29 047 434</b></u>	<u><b>29 802 967</b></u>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	184 986	434 235
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	779 426	765 503
Kassaflöde från löpande verksamhet	964 412	1 199 738
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 671	20 599
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-799 908	756 963
Kassaflöde från löpande verksamhet	138 833	1 977 299
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter stamrenovering	-3 122 798	-1 359 002
pågående investering elbilsaddare	-274 977	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 397 775	-1 359 002
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-140 612	-140 612
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-140 612	-140 612
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 399 554</b>	<b>477 685</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 412 036</b>	<b>3 934 350</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 012 482</b>	<b>4 412 036</b>

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 1,9 %

Inventarier 10 %

#### 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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 3 285 323kr. (3 285 382kr)

#### 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
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 410 960	4 282 416
Hyror	394 508	384 844
Övriga avgifter	378 862	324 501
Övriga intäkter	60 503	49 573
Bruttoomsättning	5 244 833	5 041 334
Avsatt till inre fond	0	-33 000
	<b>5 244 833</b>	<b>5 008 334</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	25 681	0
	<b>25 681</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	790 256	597 082
Reparationer	160 785	145 283
El	741 764	572 189
Uppvärmning	280 019	279 293
Vatten	285 110	288 929
Sophämtning	224 919	213 666
Övriga avgifter	403 994	391 216
Förvaltningskostnader	502 877	470 259
Fastighetsavgift	215 514	188 960
Övriga driftskostnader	74 218	70 689
	<b>3 679 455</b>	<b>3 217 565</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll gemensamma utrymmen	0	15 218
Underhåll installationer	0	263 674
Underhåll huskropp utvändigt	0	69 044
Underhåll markytor	0	42 738
Underhåll enligt plan	429 475	0
	<b>429 475</b>	<b>390 674</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	98 200	90 000
Övriga arvoden	2 500	7 000
Revisorsarvode	7 500	7 500
Sociala kostnader	32 406	36 137
	<b>140 605</b>	<b>140 637</b>

Föreningen har inte haft några anställda under året.

<b>Noter</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	767 919	753 996
Inventarier	11 507	11 507
	<b>779 426</b>	<b>765 503</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	2 243	0
Ränteintäkter skattekonto	44	0
Övriga finansiella intäkter	17	0
	<b>2 304</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	58 870	59 716
Räntekostnader och kortfristiga skulder		4
	<b>58 870</b>	<b>59 720</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	39 190 454	39 190 454
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	4 481 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 672 254	39 190 454
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 805 350	-15 051 354
Årets avskrivningar	-767 919	-753 996
Utgående avskrivningar	-16 573 269	-15 805 350
<b>Bokfört värde</b>	<b>27 098 985</b>	<b>23 385 104</b>
Taxeringsvärde för Lissehagen 2, Tångringe 20 och Tångringen 3 i Borlänge. Värdeår 1960.		
Byggnad - bostäder hyreshus	56 000 000	45 000 000
Byggnad - lokaler	1 620 000	461 000
	57 620 000	45 461 000
Mark - bostäder hyreshus	16 200 000	13 600 000
Mark - lokaler	924 000	855 000
	17 124 000	14 455 000
Taxeringsvärde totalt	74 744 000	59 916 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	492 000	492 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	492 000	492 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>492 000</b>	<b>492 000</b>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	57 535	57 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 535	57 535
Ingående avskrivningar	-20 137	-8 630
Årets avskrivningar	-11 507	-11 507
Utgående avskrivningar	-31 644	-20 137
<b>Bokfört värde</b>	<b>25 891</b>	<b>37 398</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 359 002	
Årets investeringar	3 397 775	1 359 002
Omklassificeringar	-4 481 800	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 977	1 359 002
<b>Not 14 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 069	5 117			
	<b>3 069</b>	<b>5 117</b>			
<b>Not 16 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	16 650	1 758			
	<b>16 650</b>	<b>1 758</b>			
<b>Not 17 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	507 150	7 387 605	14 802 793	434 235	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			434 235	-434 235	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-429 475	429 475		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		19 000	-19 000		
Årets resultat				184 986	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>507 150</b>	<b>6 977 130</b>	<b>15 647 503</b>	<b>184 986</b>	
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	149445	3,05%	2023-02-02	947 568	40 612
Stadshypotek AB	53337	1,29%	2024-06-01	3 350 000	100 000
				4 297 568	140 612
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>3 250 000</b>		
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				3 594 508	
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar			18 287 000	18 287 000	
<i>varav frigjorda</i>					
<b>Summa ställda säkerheter</b>			<b>18 287 000</b>	<b>18 287 000</b>	
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			140 612	140 612	
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)			906 956	947 568	
			<b>1 047 568</b>	<b>1 088 180</b>	
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter			30 854	30 479	
Källskatt			29 460	29 100	
Mervärdesskatt			4 674	2 491	
Övriga kortfristiga skulder			0	5 283	
			<b>64 988</b>	<b>67 352</b>	
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter			442 858	511 210	
Upplupna räntekostnader			4 604	1 565	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			201 941	620 283	
			<b>649 403</b>	<b>1 133 058</b>	
<b>Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Borlänge, 2023

Digitalt signerad av

.....  
Christer Östlund

.....  
Diana Arleborn

.....  
Thomas Forsell

.....  
Tobias Andersson

.....  
Natasha Sabina Danielsson

.....  
Sari Wuopio

.....  
Sebastian Danielsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023

.....  
Ingalill Jansson  
Av stämman vald revisor

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



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Åsen i Borlänge, org.nr. 782600-2953

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åsen 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

---

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Åsen 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 den / 2023

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingall Jansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**CHRISTER ÖSTLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 15:26:50



**NATASHA SABINA DANIELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 15:57:25



**SEBASTIAN DANIELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 15:31:57



**TOBIAS ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 14:02:26



**THOMAS FORSELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 16:18:52



**DIANA ÄRLEBORN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 20:31:15



**SARI WUOPIO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 16:31:43



**INGALILL JANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 20:55:30



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 07:57:17



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**INGALILL JANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 21:00:00



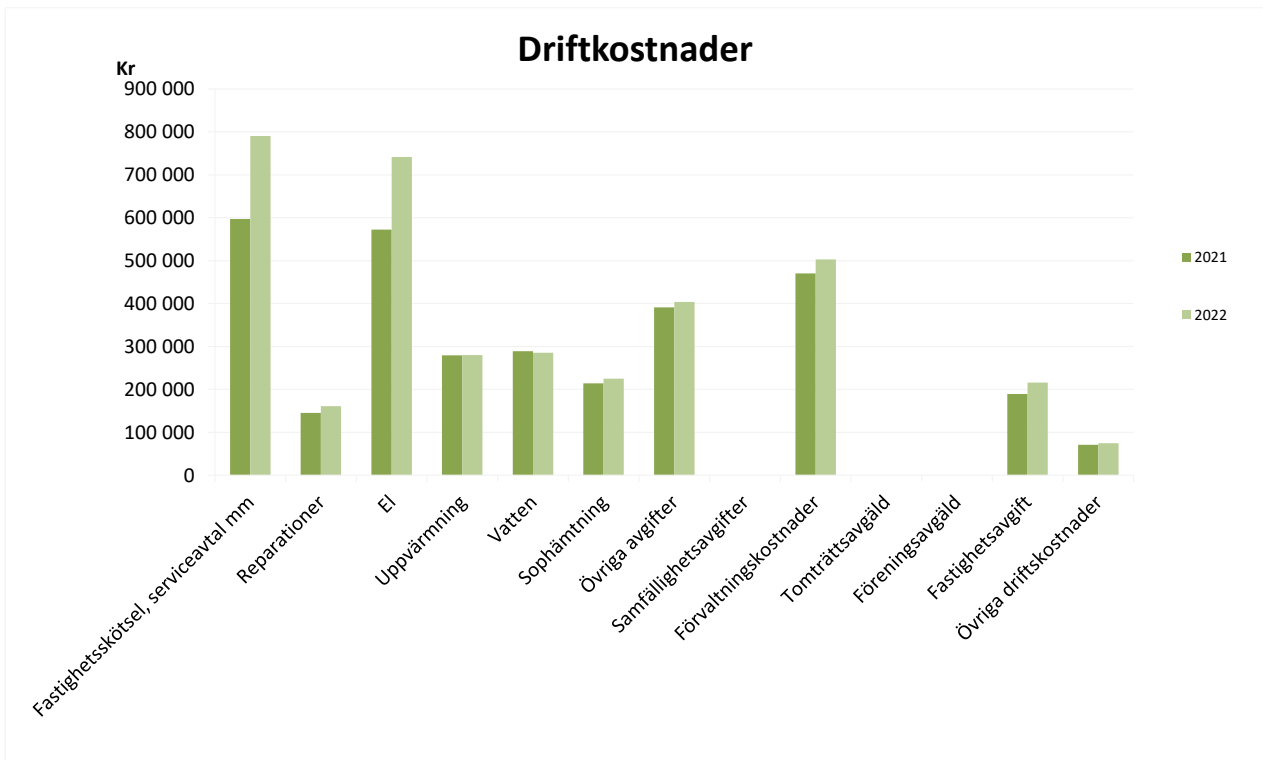
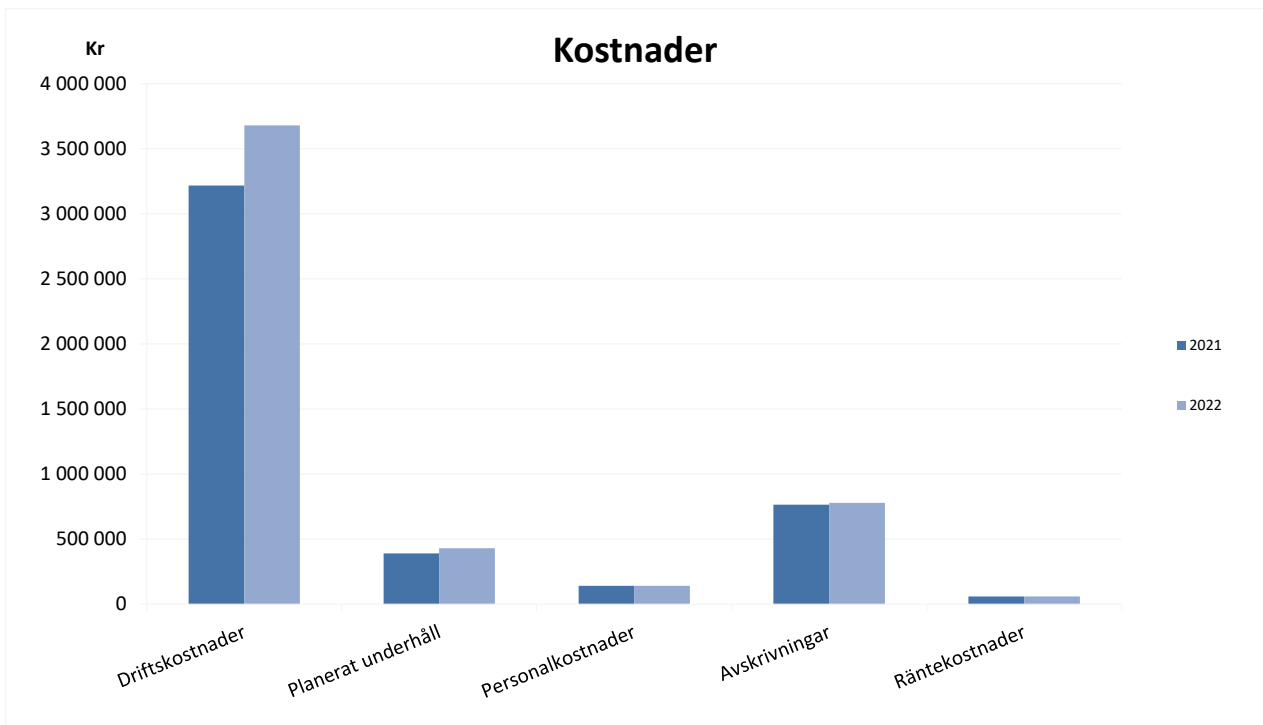
**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 07:59:43



## HSB Brf Åsen i Borlänge





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Åsen i Borlänge



172

KR/KVM

SPARANDE



529

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



161

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



612

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 172 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 529 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
	<b>Räntekänslighet</b>  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 %
	<b>Energikostnad</b>  161 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 612 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.