



HSB Bostadsrättsförening Åsen i Borlänge



Org.nr. 782600-2953

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01—2021-12-31

Spåra 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 Engelbrektsgatan 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 augusti 2021. Föreningen har beställt en ny underhållsplan, vilken är klar under våren 2022.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2021 med 3 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2022 och beslutat om höjning av årsavgiften med 3 % från 1 januari 2022. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 594 kr/m² för 2021. Styrelsen har även beslutat att avsluta avsättning till inre fond från 1 januari 2022. Avgiften för garage höjdes med 365 kr/år från 1 januari 2021. I avgiften ingår värme, vatten, bredband samt kabel-TV. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 147 (fg år 148). 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 7 (fg år 10) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2021 genom postomröstning. I stämman deltog 21 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Christer Östlund	ordförande	2022
Mikael Bond	vice ordförande	2022
Sabina Danielsson	sekreterare	2023
Sebastian Danielsson	ledamot	2023
Tobias Andersson	ledamot	2023
Sari Woupio	ledamot	2022
Diana Ärleborn	utsedd av HSB Mälardalarna	

Styrelsen har under året hållit 12 (fg år 11) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Christer Östlund, Sari Woupio, Sebastian Danielsson 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 Emil Södergren.

Vicevärd

Vice värdskapet har under årets innehafts av Jonas Berg, 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

Byte branddörr
Nya elmätare
Installation el i träningsrum
Byte värmepump
Iordningställande av uteplats med parkbänkar och plattläggning
Stambyte etapp 2 påbörjad

Planerat underhåll/investeringar

Fortsatt stambyte
Renovering trapphus
Elbilsladdare

AL

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	Stamreovering med rörinfordring avloppssystem.
2008-2009	Övergång till femledarsystem el.
2011	OVK-besiktning.
2012	Byte av grotvättmaskiner.
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	Stamspolning
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

M

Flerårsöversikt

Beräknat på bostadsyta samt lokalyta

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	5 008	4 768	4 787	4 756	5 120
Resultat efter finansiella poster, tkr	434	280	-364	963	1 277
Avgiftsnivå kr/kvm	594	577	577	577	627
Yttre fond kr/kvm	987	1 032	1 045	1 126	1 109
Lån kr/kvm	593	611	630	649	668
Soliditet %	78	79	79	79	77
Likviditet i %	191	252	338	347	444
Genomsnittlig skuldränta i %	1,32	1,32	1,28	1,27	1,29

Förändring i eget kapital

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	507 150	7 387 605	14 182 496	279 523
Omföring av årets resultat enl årsstämma			279 523	-279 523
Avgår avsättning till yttre fond enl.underhållsplan		50 000	-50 000	
Omf. av utfört, planerat underhåll från yttre fond		-390 674	390 674	
<u>Årets resultat</u>				<u>434 235</u>
Belopp vid årets slut	507 150	7 387 605	14 802 793	434 235

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	14 802 793
Årets resultat	434 235

Summa till stämmans förfogande 15 237 028

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning 15 237 028

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

ML

**HSB Brf Åsen i Borlänge**

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 008 334	4 767 921
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	12 971
Summa rörelseintäkter		5 008 334	4 780 892
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 217 565	-3 032 621
Planerat underhåll	Not 5	-390 674	-477 654
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-140 637	-150 709
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-765 503	-781 026
Summa rörelsekostnader		-4 514 379	-4 442 010
Rörelseresultat		493 955	338 881
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	2 091
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-59 720	-61 449
Summa finansiella poster		-59 720	-59 358
Årets resultat		434 235	279 523
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-50 000	-377 000
Disposition underhållsfond		390 674	477 654
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		340 674	100 654
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		774 908	380 177

AK

**HSB Brf Åsen i Borlänge**

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	23 385 104	24 139 100
Mark	Not 11	492 000	492 000
Markanläggningar	Not 12	0	0
Inventarier	Not 13	37 398	48 905
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	1 359 002	0
		<u>25 273 504</u>	<u>24 680 005</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 15	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>25 274 004</u>	<u>24 680 505</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	5 117	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 412 036	3 934 350
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	1 758	26 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 052	111 409
		<u>4 528 963</u>	<u>4 071 876</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 528 963</u>	<u>4 071 876</u>
Summa tillgångar		<u>29 802 967</u>	<u>28 752 381</u>

92

**HSB Brf Åsen i Borlänge**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	507 150	507 150
Underhållsfond	7 387 605	7 728 279
	<u>7 894 755</u>	<u>8 235 429</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	14 802 793	14 182 596
Årets resultat	434 235	279 523
	<u>15 237 028</u>	<u>14 462 119</u>
Summa eget kapital	<u>23 131 783</u>	<u>22 697 548</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
	<u>3 350 000</u>	<u>3 450 000</u>
	3 350 000	3 450 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20	
Leverantörsskulder	604 818	139 820
Aktuell skatteskuld	32 408	70 093
Fond för inre underhåll	395 368	377 054
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	
	<u>1 133 058</u>	<u>821 929</u>
	3 321 184	2 604 833
Summa skulder	<u>6 671 184</u>	<u>6 054 833</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>29 802 967</u>	<u>28 752 381</u>

al

**HSB Brf Åsen i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	434 235	279 523
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	765 503	728 826
Utrangering	0	52 200
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 199 738</u>	<u>1 060 549</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	20 599	-13 582
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>756 963</u>	<u>71 943</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 977 300</u>	<u>1 118 910</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 359 002	-2 079 665
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-57 535
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 359 002</u>	<u>-2 137 200</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-140 612	-140 612
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-140 612</u>	<u>-140 612</u>
Årets kassaflöde	477 686	-1 158 902
Likvida medel vid årets början	3 934 350	5 093 252
Likvida medel vid årets slut	4 412 036	3 934 350

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

PH



HSB Brf Äsen 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 1,9 %

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 2022 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 % (2021) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

QC

**HSB Brf Åsen i Borlänge**

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 282 416	4 157 940
Hyror	384 844	364 101
Övriga avgifter	324 501	234 678
Övriga intäkter	49 573	44 202
Bruttoomsättning	<u>5 041 334</u>	<u>4 800 921</u>
Avsatt till inre fond	<u>-33 000</u>	<u>-33 000</u>
	5 008 334	4 767 921
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	<u>0</u>	<u>12 971</u>
	0	12 971
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	597 082	522 603
Reparationer	145 283	129 812
El	572 189	601 917
Uppvärmning	279 293	178 049
Vatten	288 929	277 534
Sophämtning	213 666	210 648
Övriga avgifter	391 216	363 333
Förvaltningskostnader	470 259	494 044
Fastighetsavgift	188 960	188 960
Övriga driftskostnader	<u>70 689</u>	<u>65 721</u>
	3 217 565	3 032 621
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	15 218	332 447
Underhåll installationer	263 674	61 932
Underhåll huskropp utvändigt	69 044	83 275
Underhåll markytor	<u>42 738</u>	<u>0</u>
	390 674	477 654
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	90 000	91 950
Övriga arvoden	7 000	21 125
Revisorsarvode	7 500	7 000
Sociala kostnader	<u>36 137</u>	<u>30 634</u>
	140 637	150 709
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	753 996	720 196
Utrangering stammar	0	52 200
Inventarier	<u>11 507</u>	<u>8 630</u>
	765 503	781 026
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	<u>0</u>	<u>2 091</u>
	0	2 091
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	59 716	61 328
Räntekostnader kortfristiga skulder	4	0
Övriga finansiella kostnader	<u>0</u>	<u>121</u>
	59 720	61 449

M

**HSB Brf Åsen i Borlänge**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	39 190 454	37 183 889
Årets nyanskaffning	0	2 079 665
Årets utrangering	0	-73 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 190 454	39 190 454
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 051 354	-14 352 058
Årets restvärdesavskrivning	0	20 900
Årets avskrivningar	-753 996	-720 196
Utgående avskrivningar	-15 805 350	-15 051 354
Bokfört värde	23 385 104	24 139 100
Taxeringsvärde för Lisselhagen 2, Tångringe 20 och Tångringen 3 i Borlänge. Värdeår 1960.		
Byggnad - bostäder hyreshus	45 000 000	45 000 000
Byggnad - lokaler	461 000	461 000
	45 461 000	45 461 000
Mark - bostäder hyreshus	13 600 000	13 600 000
Mark - lokaler	855 000	855 000
Taxeringsvärde totalt	59 916 000	59 916 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	492 000	492 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	492 000	492 000
Bokfört värde	492 000	492 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 500 000	2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 500 000	2 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 500 000	-2 500 000
Utgående avskrivningar	-2 500 000	-2 500 000
Bokfört värde	0	0
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	57 535	0
Årets investeringar	0	57 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 535	57 535
Ingående avskrivningar	-8 630	0
Årets avskrivningar	-11 507	-8 630
Utgående avskrivningar	-20 137	-8 630
Bokfört värde	37 398	48 905
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	1 359 002	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 359 002	0
Avser stambyte, beräknad kostnad 3 800 000 kr, klart under 2022		
Not 15 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

al

**HSB Brf Åsen i Borlänge**

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 16 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	5 117	0			
	5 117	0			
Not 17 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	1 758	26 117			
	1 758	26 117			
Not 18 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	507 150	7 728 279	14 182 596	279 523	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			279 523	-279 523	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-390 674	390 674		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		50 000	-50 000		
Årets resultat				434 235	
Belopp vid årets slut	507 150	7 387 605	14 802 793	434 235	
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	149445	0,95%	2022-02-01	988 180	40 612
Stadshypotek AB	53337	1,29%	2024-06-01	3 450 000	100 000
				4 438 180	140 612
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 350 000	
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					3 735 120
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				18 287 000	18 287 000
Summa ställda säkerheter				18 287 000	18 287 000
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				140 612	140 612
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				947 568	988 180
				1 088 180	1 128 792
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				30 479	27 769
Källskatt				29 100	26 512
Mervärdesskatt				2 491	0
Övriga kortfristiga skulder				5 283	12 864
				67 352	67 145
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				511 210	497 686
Upplupna räntekostnader				1 565	1 260
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				620 283	322 983
				1 133 058	821 929

al



HSB Brf Åsen i Borlänge

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Borlänge, 2022-04-26

Christer Östlund

Diana Arleborn

Tobias Andersson

Mikael Bond

Natasha Sabina Danielsson

Sari Wuopio

Sebastian Danielsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-03

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 2021.

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 2021 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.

24

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 2021 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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 3 / 5 2022



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

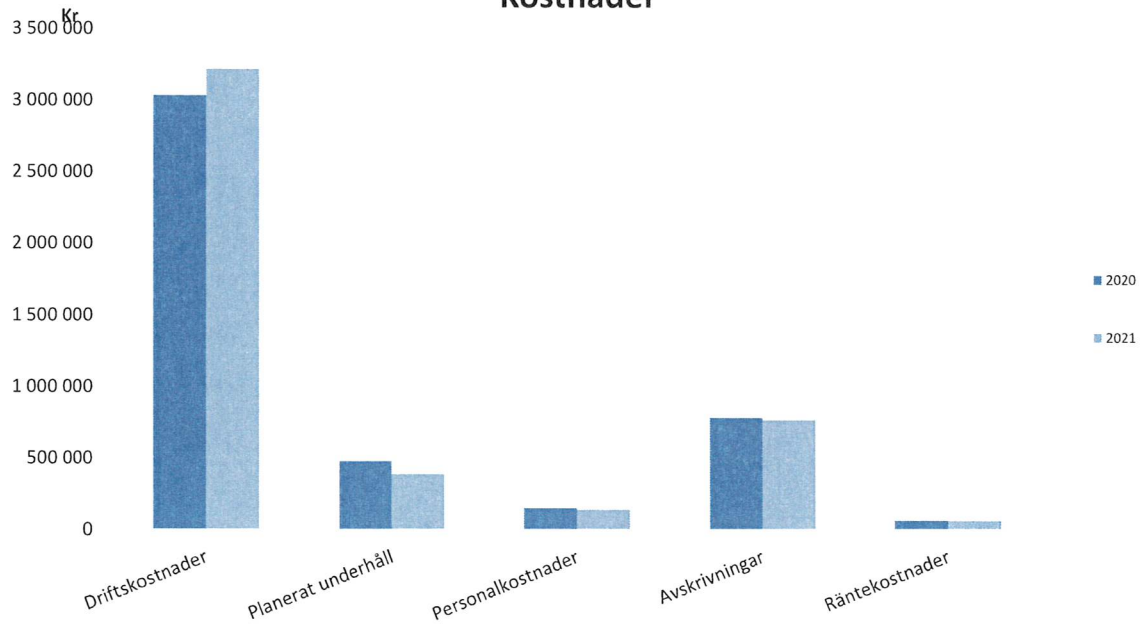


Ingajill Jansson
Av föreningen vald revisor

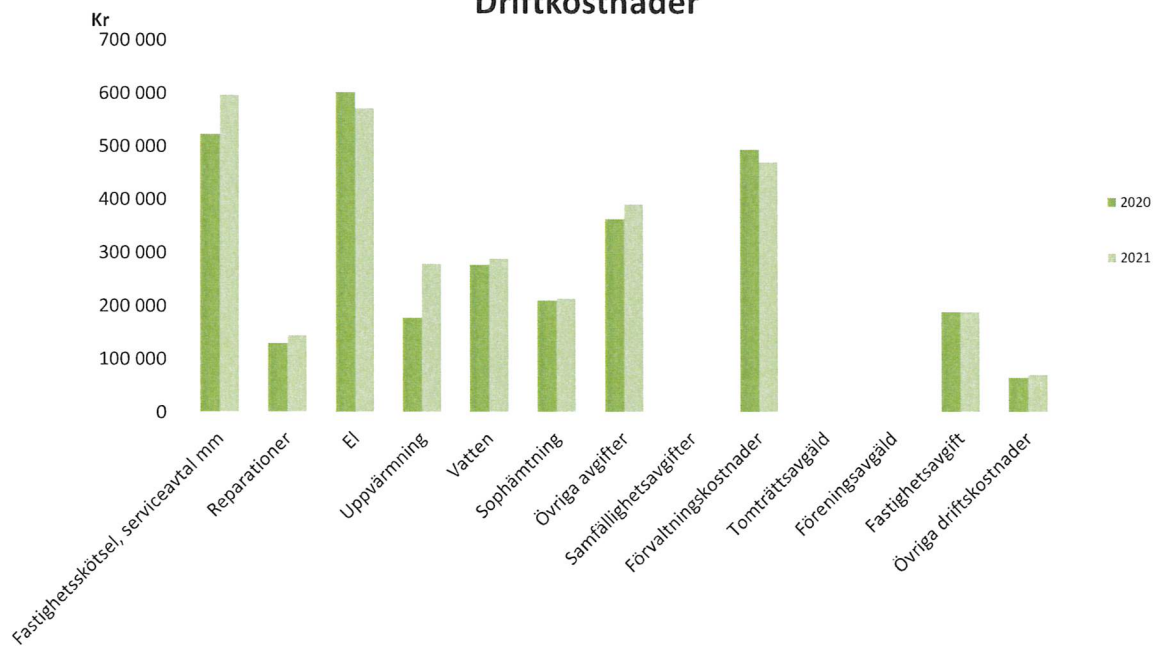


HSB Brf Äsen i Borlänge

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Åsen i Borlänge



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 212 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 593 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 152 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 594 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/ytte 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.