



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Lundegård i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lundegård i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-1823 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-08-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Borlänge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenbocken 1	1957-01-01	1957
Stenbocken 4	1957-01-01	1957
Stenbocken 5	1957-01-01	1957
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dalarnas Försäkringsbolag. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	Lokaler (hyresrätt)	1089
154	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9646
2	Lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	248
1	Hyresrätt	60
1	Gemensamma utrymmen	620
124	P-platser	0
61	Garageplatser	0
Totalt 363 objekt		11663

Föreningens lägenheter fördelas på: 33 st 1 rok, 58 st 2 rok, 70 st 3 rok, 47 st 4 rok, 7 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Rikard Söräng	Ordförande
Anders Boström	Vice ordförande
Dan Nordlund	Sekreterare
Jan-Erik Zetterberg	Ledamot
Håkan Andersson	Ledamot
Emil Olsson	Ledamot
Wilma Forsberg	Ledamot
Marcus Persson	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rikard Söräng, Håkan Andersson, Emil Olsson och Jan-Erik Zetterberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jan-Erik Zetterberg, Anders Boström, Håkan Andersson och Rikard Söräng, två i förening.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Gunilla Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Fares Mustafa, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16. På stämman deltog 21 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +10%. Budgeten för 2023 är klar och föreningen höjde avgiften med 15 % 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 2022-04-28.

Tvist finns mellan föreningen och projektledare gällande ersättning i samband med garagebyggnation. Föreningen har krävt ersättning på 760 tkr, men i och med att denna fodran är osäker belastar den inte resultatet för 2021.

Stambytet väntas klart i juni/juli 2023 och väntas kosta ca 58 miljoner kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Rengöring hängrännor, byte fasadskyltar, bytt en tvättmaskin, utbyte av en porttelefon och kortläsare.
2021	Två nya tvättmaskiner, reparation av asfaltsytor, underjordsbehållare ytt sophanteringssystem. Anpassning av lokal.
2020	Installerat 4 nya tvättmaskiner, påbörjat ombyggnad av garagelängor, Ombyggnad av PR Byråns lokal till två lokaler.
2019	Nedtagning av träd och plantering av nytt. Anläggning av pergola, Nya ståldörrar på förråd, termostatventilbyte radiatorer, OVK, Energideklaration, radonmätning, Plåtarbeten tak, besiktning av lekplats och ny matkällare samt fyra nya förråd för uthyrning.
2018	Hus A1-A2, HV 22-28, TG 29-33: nya radiatorer, borring för ventilation. Bom uppsatt vid TG. Besiktning av lekplats. Nyplantering av 1 st gran. Byte av WC-stol och tvättställ i Lust & Kärleks lokal.
2017	Byte av radiatorer i hus A1-A2. OVK samtliga hus.
2015	Stamarbeten. Åtgärder kring ventilation.
2014	Åtgärder kring ventilation, reparation av trapphus på Lunde Mats gata 1-5.
2012	Ny ledbelysning har satts in i trapphus och källare.
2011	Montering av portlås.
2010	Gemensamt bredband och teleoni.
2008-2009	Fasadrenovering och fönsterbyte.
2007	Ny fjärrvärmecentral.
2006-2007	Nya tvättstugor.
2006	Byte dagvattenbrunn Tångningsgatan.
2005	Nya källarförråds- och garagedörrar, nya asfaltsytor vid hus A1 och stora parkeringen mot Hagavägen.
2004	Nya lekplatser.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 180 och under året har det tillkommit 20 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 181.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	242	220	169	166	162
Skuldsättning, kr/kvm	5 883	3 159	2 255	2 264	2 272
Räntekänslighet, %	11	6	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	143	127	140	110	110
Driftskostnad, kr/kvm	368	327	338	325	293
Årsavgifter, kr/kvm	670	609	570	561	558
Totala intäkter, kr/kvm	690	601	561	550	546
Nettoomsättning, tkr	8 047	7 010	6 546	6 413	6 364
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 359	1 340	164	207	532
Soliditet, %	16	23	27	28	27

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	470 145	0	0	470 145
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 256 524	0	92 850	3 349 373
S:a bundet eget kapital, kr	3 726 669	0	92 850	3 819 518
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 477 351	1 340 397	-92 850	8 724 898
Årets resultat, kr	1 340 397	-1 340 397	0	1 359 261
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 817 748	0	-92 850	10 084 159
S:a eget kapital, kr	12 544 417	0	0	13 903 677

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 268 000 kr samt ianspråktagande skett med 175 150 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	8 817 748
Årets resultat, kr	1 359 261
Reservation till underhållsfond, kr	-268 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	175 150
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 084 159

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 084 159

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	7 995 163	7 009 962
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	51 943	0
Summa rörelseintäkter		8 047 106	7 009 962
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 296 521	-3 813 545
Planerat underhåll	Not 5	-175 150	-94 575
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-173 808	-269 072
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 284 832	-1 132 207
Summa rörelsekostnader		-5 930 312	-5 309 400
Rörelseresultat		2 116 795	1 700 563
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 020	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-775 554	-360 166
Summa finansiella poster		-757 534	-360 166
Årets resultat		1 359 261	1 340 397
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-268 000	-289 000
Disposition underhållsfond		175 150	94 575
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-92 850	-194 425
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 266 411	1 145 972

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	37 013 534	38 250 345
Mark	Not 11	652 500	652 500
Markanläggningar	Not 12	384 175	432 197
Inventarier	Not 13	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	41 002 326	6 102 842
		<u>79 052 535</u>	<u>45 437 884</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 15	500	500
Långfristiga placeringar	Not 16	2	2
		<u>502</u>	<u>502</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>79 053 037</u>	<u>45 438 386</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 17	6 267	18 596
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		9 255 360	7 892 076
Övriga kortfristiga fordringar	Not 18	171 284	279 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		270 798	236 240
		<u>9 703 709</u>	<u>8 426 425</u>
Kassa och bank	Not 19	2 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		<u>9 705 709</u>	<u>8 428 425</u>
Summa tillgångar		<u>88 758 746</u>	<u>53 866 811</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		470 145	470 145
Underhållsfond		3 349 373	3 256 524
		<u>3 819 518</u>	<u>3 726 669</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 724 898	7 477 351
Årets resultat		1 359 261	1 340 397
		<u>10 084 159</u>	<u>8 817 748</u>
Summa eget kapital		<u>13 903 677</u>	<u>12 544 416</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 21	45 248 294	17 527 500
		<u>45 248 294</u>	<u>17 527 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 22	23 367 956	19 315 000
Leverantörsskulder		284 878	256 836
Fond för inre underhåll		1 062 433	1 288 072
Övriga kortfristiga skulder	Not 23	86 991	49 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	4 804 517	2 885 357
		<u>29 606 775</u>	<u>23 794 895</u>
Summa skulder		<u>74 855 069</u>	<u>41 322 395</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>88 758 746</u>	<u>53 866 811</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 359 261	1 340 397
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 284 832	1 132 207
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 644 093</u>	<u>2 472 604</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	86 001	155 282
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 758 925	67 549
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>4 489 018</u>	<u>2 695 435</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-34 899 484	-9 362 139
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-480 219
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-34 899 484</u>	<u>-9 842 358</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	31 773 750	10 542 500
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>31 773 750</u>	<u>10 542 500</u>
Årets kassaflöde	1 363 284	3 395 577
Likvida medel vid årets början	7 894 076	4 498 498
Likvida medel vid årets slut	9 257 360	7 894 076

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 1,87 %

Byggnader garage 2,62 %

Markanläggningar 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.

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	6 458 460	5 873 472
Hyror	1 550 120	1 287 369
Övriga avgifter	2 900	2 583
Övriga intäkter	63 283	60 881
Bruttoomsättning	8 074 763	7 224 305
Hyesrabatter och övriga avdrag	-79 600	-64 341
Avsatt till inre fond	0	-150 002
	7 995 163	7 009 962
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	51 943	0
	51 943	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	548 742	500 714
Reparationer	225 040	177 682
El	366 882	216 005
Uppvärmning	882 125	876 785
Vatten	418 420	392 329
Sophämtning	233 944	231 035
Övriga avgifter	499 090	469 968
Förvaltningskostnader	562 998	546 527
Fastighetsavgift	308 015	286 386
Övriga driftskostnader	251 265	116 114
	4 296 521	3 813 545
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll installationer	0	51 328
Underhåll huskropp utvändigt	42 254	0
Underhåll markytor	0	43 247
Underhåll enligt plan	132 896	0
	175 150	94 575
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	93 505	117 785
Övriga arvoden	52 950	111 450
Revisorsarvode	995	995
Reseersättning	734	0
Sociala kostnader	25 625	38 842
	173 808	269 072
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 236 810	1 084 185
Markanläggningar	48 022	48 022
	1 284 832	1 132 207
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	17 776	0
Ränteintäkter skattekonto	208	0
Övriga finansiella intäkter	36	0
	18 020	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	766 470	359 050
Räntekostnader kortfristiga skulder	45	0
Övriga finansiella kostnader	9 039	1 116
	775 554	360 166

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	62 869 830	55 169 645
Årets nyanskaffning	0	7 700 185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 869 830	62 869 830
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 619 485	-23 535 300
Årets avskrivningar	-1 236 810	-1 084 185
Utgående avskrivningar	-25 856 295	-24 619 485
Bokfört värde	37 013 534	38 250 345
Taxeringsvärde för Stenbocken 1 mfl i Borlänge. Värdeår 1957.		
Byggnad - bostäder hyreshus	71 000 000	56 000 000
Byggnad - lokaler	4 603 000	3 034 000
	75 603 000	59 034 000
Mark - bostäder hyreshus	23 000 000	19 200 000
Mark - lokaler	2 654 000	3 136 000
	25 654 000	22 336 000
Taxeringsvärde totalt	101 257 000	81 370 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	652 500	652 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	652 500	652 500
Bokfört värde	652 500	652 500
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	480 219	0
Årets investeringar	0	480 219
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	480 219	480 219
Ingående ackumulerade avskrivningar	-48 022	0
Årets avskrivningar	-48 022	-48 022
Utgående avskrivningar	-96 044	-48 022
Bokfört värde	384 175	432 197
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	103 157	103 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 157	103 157
Ingående avskrivningar	-103 157	-103 157
Utgående avskrivningar	-103 157	-103 157
Bokfört värde	0	0
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	6 102 842	4 440 888
Årets investeringar	34 899 484	6 102 842
Omklassificeringar	0	-4 440 888
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 002 326	6 102 842
Not 15 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Not 16 Långfristiga placeringar		
Bostadsrättslokal 7001 och 7002	2	2
	2	2

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 17 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	6 267	18 596			
	6 267	18 596			
Not 18 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	25 395	47 024			
Skattekonto	145 889	205 258			
Övriga fordringar	0	27 232			
	171 284	279 514			
Not 19 Kassa och bank					
Handkassa	2 000	2 000			
	2 000	2 000			
Not 20 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	470 145	3 256 524	7 477 351	1 340 397	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			1 340 397	-1 340 397	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-175 150	175 150		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		268 000	-268 000		
Årets resultat				1 359 261	
Belopp vid årets slut	470 145	3 349 373	8 724 898	1 359 261	
Not 21 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2753932397	3,41%	2023-06-28	5 000 000	0
Swedbank	2851639589	2,59%	2023-01-26	7 000 000	0
Swedbank	2851639613	2,67%	2025-04-25	7 000 000	0
Swedbank	2851639639	1,14%	2024-06-19	5 000 000	0
Swedbank	2950949574	2,52%	2025-03-25	2 100 000	100 000
Swedbank	2953520034	1,09%	2026-04-24	10 427 500	215 000
Swedbank	2954563397	1,48%	2023-03-24	10 642 500	215 000
Swedbank	2954563405	2,83%	2025-03-25	10 696 250	215 000
Swedbank	2955135765	3,65%	2027-12-22	10 750 000	195 456
				68 616 250	940 456
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				45 248 294	
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					63 913 970
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				78 670 000	61 587 610
Summa ställda säkerheter				78 670 000	61 587 610
Not 22 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				940 456	315 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				22 427 500	19 000 000
				23 367 956	19 315 000
Not 23 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				17 282	21 683
Källskatt				21 375	26 923
Mervärdesskatt				47 310	0
Övriga kortfristiga skulder				1 024	1 024
				86 991	49 630
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				757 451	620 742
Upplupna räntekostnader				135 215	61 643
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				3 911 851	2 202 972
				4 804 517	2 885 357
Not 25 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		
..... Rikard Söräng Dan Nordlund Anders Boström
..... Emil Olsson Håkan Andersson Jan-Erik Zetterberg
..... Wilma Forsberg Marcus Persson	
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -		
..... Gunilla Andersson Tommy Mårtensson	
Av stämman vald revisor	Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lundegård i Borlänge, org.nr. 782600-1823

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lundegård 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 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 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 Lundegård 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

Gunilla Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

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

RIKARD SÖRÄNG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 20:30:08



MARCUS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 13:13:01



DAN NORDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 11:22:08



HÅKAN ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 14:32:00



WILMA FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 13:38:57



ANDERS BOSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-27 kl. 19:50:28



EMIL OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-29 kl. 13:35:49



JAN-ERIK ZETTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-26 kl. 13:15:32



GUNILLA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 08:18:17



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 09:12:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

GUNILLA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-30 kl. 15:22:22

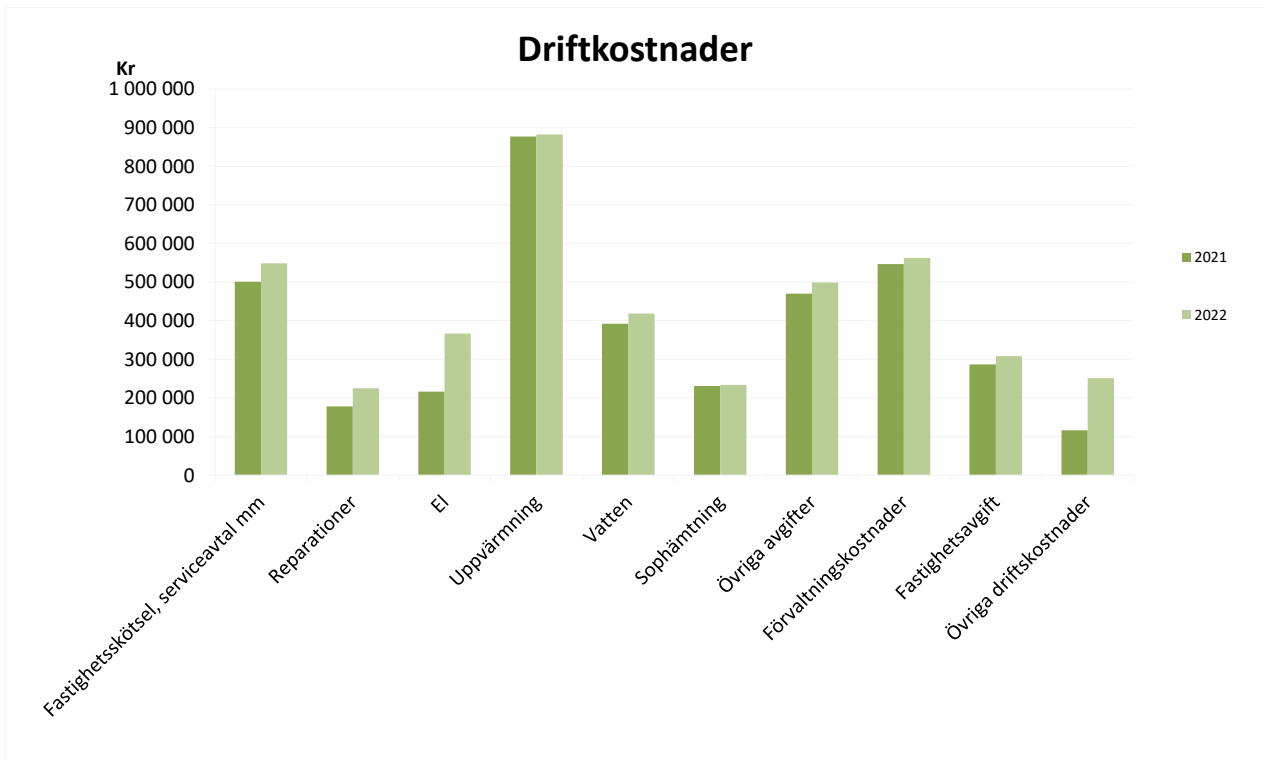
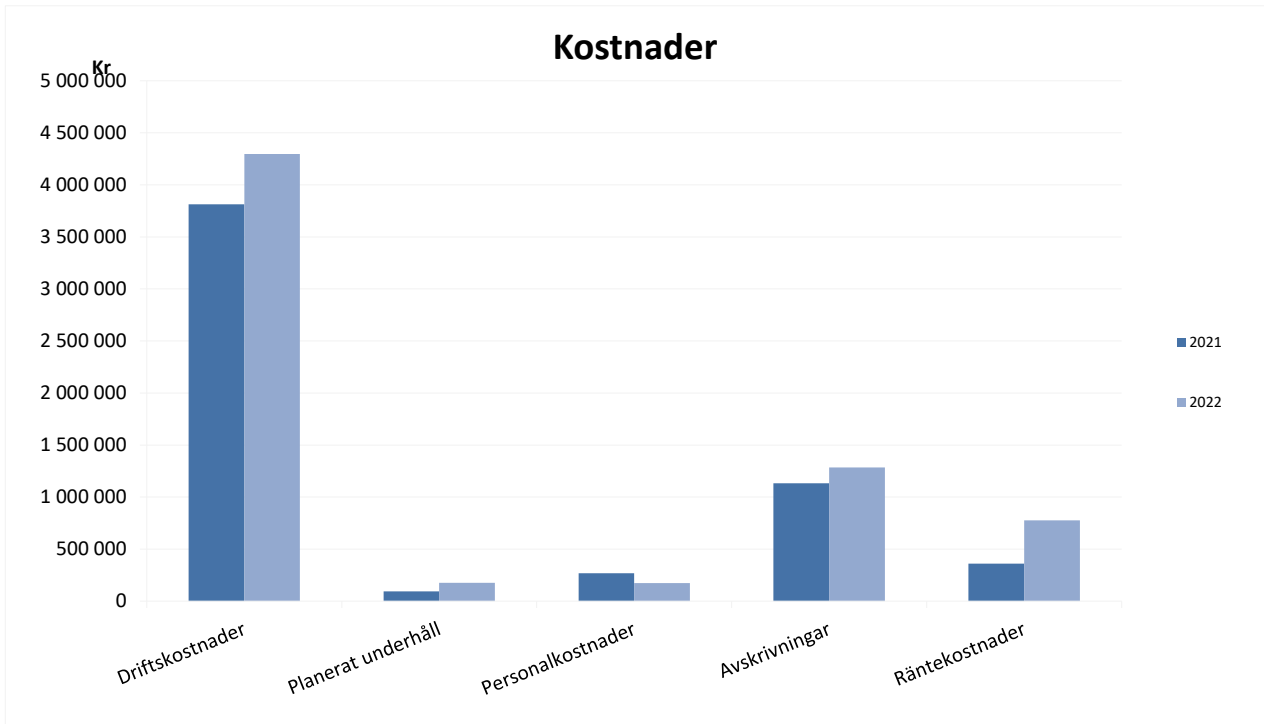


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-31 kl. 09:15:24







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Lundegård i Borlänge



242

KR/KVM

SPARANDE



5883

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



11%

RÄNTEKÄNSLIGHET



143

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



670

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 242 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 5883 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 11%	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 143 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 670 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.