



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Alrik i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Alrik i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-0015 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 1967. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borlänge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dagny 7	1966-01-01	1966

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
58	garageplatser	0
61	p-platser	0
1	lokaler (hyresrätt)	18
174	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11262
<b>Totalt 294 objekt</b>		<b>11280</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 34 st 1 rok, 52 st 2 rok, 71 st 3 rok, 17 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Lars G Eriksson	Ordförande
Henrik Modin	Vice Ordförande
Inger Ryberg	Sekreterare
Mats Norborg	Ledamot
Susanne Elfsberg	Ledamot
Simon Måg	Ledamot
Emma Thelander	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inger Ryberg, Mats Norborg och Simon Måg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Inger Ryberg, Lars G Eriksson, Susanne Elfsberg och Henrik Modin två i förening.

Revisorer har varit: Göte Westman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Per Andersson (sammanställande) och Marit Hultkvist, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. På stämman deltog 28 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Budget för 2023 är beslutad men en höjning av årsavgiften med 11,9 % från 1 januari 2023.

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 2022-08-30.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Renovering Parkeringsdäck.
2022	Tvättstugor Hagavägen.
2019-2022	Relining.
2020	Renovering Tvättstugor Vasagatan 16.
2019	Byte av passagesystem och tvättbokningssystem.
2017	Hissbyte.
2016	8 st nya parkeringsplatser.
2015	Byte av lägenhetsdörrar.
2014	Postboxar och motorvärmarruttag till bilplatser.
2013	Värmeåtervinning i ventilationen, fläktbyten och tilläggsisolering av vind.
2012	Ombyggnad av undercentral och temperaturgivare i varje lägenhet. Miljöstation ombyggd till Molok.
2011	Fasadrenovering och fjärrvärmeanläggning.
2005	Entrédörrar.
2004	Fönsterbyten.
2001	Balkonger.
1995	Badrumsrenovering.

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

Årtal	Ändamål
2023/2024	Byte Vattenledningar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 215 och under året har det tillkommit 26 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 217.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	121	180	202	168	155
Skuldsättning, kr/kvm	2 089	2 131	2 184	2 252	1 590
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	3
Energikostnad, kr/kvm	140	121	110	113	111
Driftskostnad, kr/kvm	410	354	332	371	370
Årsavgifter, kr/kvm	539	539	539	539	539
Totala intäkter, kr/kvm	581	579	581	580	584
Nettoomsättning, tkr	6 554	6 528	6 554	6 541	6 534
Resultat efter finansiella poster, tkr	-653	810	420	880	-386
Soliditet, %	41	42	40	39	44

**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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	578 960	0	0	578 960
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	66 740	0	0	66 740
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 899 247	0	-787 884	4 111 363
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 544 947</b>	<b>0</b>	<b>-787 884</b>	<b>4 757 063</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	12 029 380	810 364	787 884	13 627 629
Årets resultat, kr	810 364	-810 364	-653 201	-653 201
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>12 839 744</b>	<b>0</b>	<b>134 683</b>	<b>12 974 428</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>18 384 691</b>	<b>0</b>	<b>-653 201</b>	<b>17 731 491</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	12 839 745
Årets resultat, kr	-653 201
Reservation till underhållsfond, kr	-170 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	957 884
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>12 974 428</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>12 974 428</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 506 455	6 528 453
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	47 759	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 554 214</b>	<b>6 528 453</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 624 260	-3 988 116
Planerat underhåll	Not 5	-957 884	-290 272
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-222 503	-213 843
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 056 210	-933 929
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 860 857</b>	<b>-5 426 159</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-306 643</b>	<b>1 102 294</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 713	1 349
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-353 271	-293 278
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-346 558</b>	<b>-291 929</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-653 201</b>	<b>810 364</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-170 000	-151 000
Disposition underhållsfond		957 884	290 272
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		787 884	139 272
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>134 683</b>	<b>949 636</b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	36 775 443	30 347 400
Mark	Not 11	1 121 738	1 121 738
Markanläggningar	Not 12	2 362 319	497 137
Inventarier	Not 13	79 875	46 267
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	16 188	6 298 822
		<u>40 355 563</u>	<u>38 311 364</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 15	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 356 063</u>	<u>38 311 864</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 16	745	15 616
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 324 228	3 295 374
Övriga kortfristiga fordringar	Not 17	34 748	12 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		183 794	177 815
		<u>2 543 515</u>	<u>3 501 492</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18	0	2 000 000
Kassa och bank	Not 19	1 771	3 021
Summa omsättningstillgångar		<u>2 545 286</u>	<u>5 504 513</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>42 901 349</u></b>	<b><u>43 816 378</u></b>



Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		578 960	578 960
Upplåtelseavgifter		66 740	66 740
Underhållsfond		4 111 363	4 899 247
		<u>4 757 063</u>	<u>5 544 947</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 627 629	12 029 380
Årets resultat		-653 201	810 364
		<u>12 974 428</u>	<u>12 839 745</u>
Summa eget kapital		<u>17 731 491</u>	<u>18 384 692</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 21	<u>23 207 239</u>	<u>11 163 500</u>
		23 207 239	11 163 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 22	360 116	12 876 971
Leverantörsskulder		360 348	236 578
Aktuell skatteskuld		18 839	41 538
Fond för inre underhåll		200 886	208 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	<u>1 022 430</u>	<u>904 748</u>
		1 962 618	14 268 186
Summa skulder		<u>25 169 857</u>	<u>25 431 686</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>42 901 349</u></b>	<b><u>43 816 378</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-653 201	810 364
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 056 210	933 929
Kassaflöde från löpande verksamhet	403 009	1 744 293
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 169	-35 013
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	211 287	-630 626
Kassaflöde från löpande verksamhet	601 127	1 078 655
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 100 407	-2 633 611
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 100 407	-2 633 611
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-473 116	-772 116
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-473 116	-772 116
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 972 396</b>	<b>-2 327 072</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 298 395</b>	<b>7 625 469</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 325 999</b>	<b>5 298 396</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 1,92 %

Markanläggningar 2,21 %

Inventarier 5-20 %

#### 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 110 665 kr. (110 665 kr)

#### 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	6 067 920	6 067 920
Hyror	363 811	380 588
Övriga avgifter	2 700	4 450
Övriga intäkter	76 413	80 738
Bruttoomsättning	6 510 844	6 533 696
Hysesbortfall	-4 389	-5 243
	<b>6 506 455</b>	<b>6 528 453</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	47 759	0
	<b>47 759</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	722 689	647 588
Reparationer	469 659	354 965
El	733 619	495 847
Uppvärmning	454 311	453 727
Vatten	396 799	420 241
Sophämtning	219 937	214 514
Övriga avgifter	550 218	531 441
Förvaltningskostnader	697 864	493 645
Fastighetsavgift	278 956	283 573
Övriga driftskostnader	100 209	92 575
	<b>4 624 260</b>	<b>3 988 116</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	957 884	290 272
	<b>957 884</b>	<b>290 272</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	172 331	167 817
Övriga arvoden	4 340	1 750
Revisorsarvode	5 900	5 700
Löner och andra ersättningar	183	0
Sociala kostnader	39 750	38 576
	<b>222 503</b>	<b>213 843</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	982 470	818 033
Markanläggningar	67 084	68 976
Inventarier	6 656	46 920
	<b>1 056 210</b>	<b>933 929</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	6 626	1 342
Övriga finansiella intäkter	88	7
	<b>6 713</b>	<b>1 349</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	353 136	293 278
Räntekostnad skattekonto	135	0
	<b>353 271</b>	<b>293 278</b>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	43 832 366	43 832 366
Årets nyanskaffning	7 450 768	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 283 134	43 832 366
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 484 966	-12 666 933
Justering avskrivning 2021	-40 258	0
Årets avskrivningar	-982 467	-818 033
Utgående avskrivningar	-14 507 691	-13 484 966
<b>Bokfört värde</b>	<b>36 775 443</b>	<b>30 347 400</b>
Taxeringsvärde för Dagny 7 i Borlänge. Värdeår 1967.		
Byggnad - bostäder hyreshus	97 000 000	68 000 000
Byggnad - lokaler	1 413 000	853 000
	98 413 000	68 853 000
Mark - bostäder hyreshus	27 000 000	22 200 000
Mark - lokaler	52 000	80 000
	27 052 000	22 280 000
Taxeringsvärde totalt	125 465 000	91 133 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 121 738	1 121 738
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 121 738	1 121 738
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 121 738</b>	<b>1 121 738</b>
<b>Not 12 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 098 814	1 098 814
Årets investeringar	1 932 275	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 031 089	1 098 814
Ingående ackumulerade avskrivningar	-601 677	-532 701
Årets avskrivningar	-67 093	-68 976
Utgående avskrivningar	-668 770	-601 677
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 362 319</b>	<b>497 137</b>
<b>Not 13 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	334 498	334 498
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 498	334 498
Ingående avskrivningar	-288 231	-241 311
Justering avskrivning 2021	40 258	0
Årets avskrivningar	-6 650	-46 920
Utgående avskrivningar	-254 623	-288 231
<b>Bokfört värde</b>	<b>79 875</b>	<b>46 267</b>
<b>Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6 298 822	3 665 211
Årets investeringar	16 188	2 633 611
Omklassificeringar	-6 298 822	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 188	6 298 822
<b>Not 15 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	<b>500</b>	<b>500</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
<b>Not 16 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		745	15 616		
		<b>745</b>	<b>15 616</b>		
<b>Not 17 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		34 748	12 687		
		<b>34 748</b>	<b>12 687</b>		
<b>Not 18 Kortfristiga placeringar</b>					
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2022-03-24, ränta 0,20 %		0	2 000 000		
<b>Not 19 Kassa och bank</b>					
Bankkonto		1 771	3 021		
		<b>1 771</b>	<b>3 021</b>		
<b>Not 20 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 740	578 960	4 899 247	12 029 380	810 364
Omföring av årets resultat enligt årstämma				810 364	-810 364
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-957 884	957 884	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			170 000	-170 000	
Årets resultat					-653 201
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>66 740</b>	<b>578 960</b>	<b>4 111 363</b>	<b>13 627 629</b>	<b>-653 201</b>
<b>Not 21 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	210302	3,75%	2027-06-30	3 630 000	40 000
Stadshypotek AB	220311	3,97%	2027-09-01	3 051 563	33 624
Stadshypotek AB	237010	4,19%	2024-12-01	5 423 292	56 492
Swedbank	2858531961	0,82%	2024-08-23	1 427 500	30 000
Swedbank	2858599422	0,82%	2024-08-23	3 475 000	60 000
Swedbank	2951828926	1,04%	2028-08-11	3 740 000	80 000
Swedbank	2951828967	0,94%	2026-08-25	2 820 000	60 000
				23 567 355	360 116
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>23 207 239</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					21 766 775
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				27 392 500	27 392 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>27 392 500</b>	<b>27 392 500</b>
<b>Not 22 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				360 116	772 116
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	12 104 855
				<b>360 116</b>	<b>12 876 971</b>
<b>Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				652 260	546 669
Upplupna räntekostnader				55 845	23 398
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				314 325	334 681
				<b>1 022 430</b>	<b>904 748</b>

<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Borlänge, 2023- -		
Digitalt signerad av		
..... Lars G Eriksson	..... Susanne Elfsberg	..... Henrik Modin
..... Inger Ryberg	..... Emma Thelander	..... Mats Norborg
..... Simon Måg		
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -		
..... Göte Westman	..... Tommy Mårtensson	
Av stämman vald revisor	Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Alrik i Borlänge, org.nr. 782600-0015

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

---

### Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

---

### Styrelsens ansvar

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

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

---

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.



Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Alrik 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

Göte Westman  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**LARS G ERIKSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 11:36:26



**INGER RYBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 14:58:15



**MATS NORBORG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 14:55:41



**SUSANNE ELFSBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 14:56:52



**SIMON MÅG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 21:20:47



**EMMA THELANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 11:09:12



**HENRIK MODIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 20:55:34



**GÖTE WESTMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 08:53:07



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 06:44:50



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**GÖTE WESTMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 08:55:12

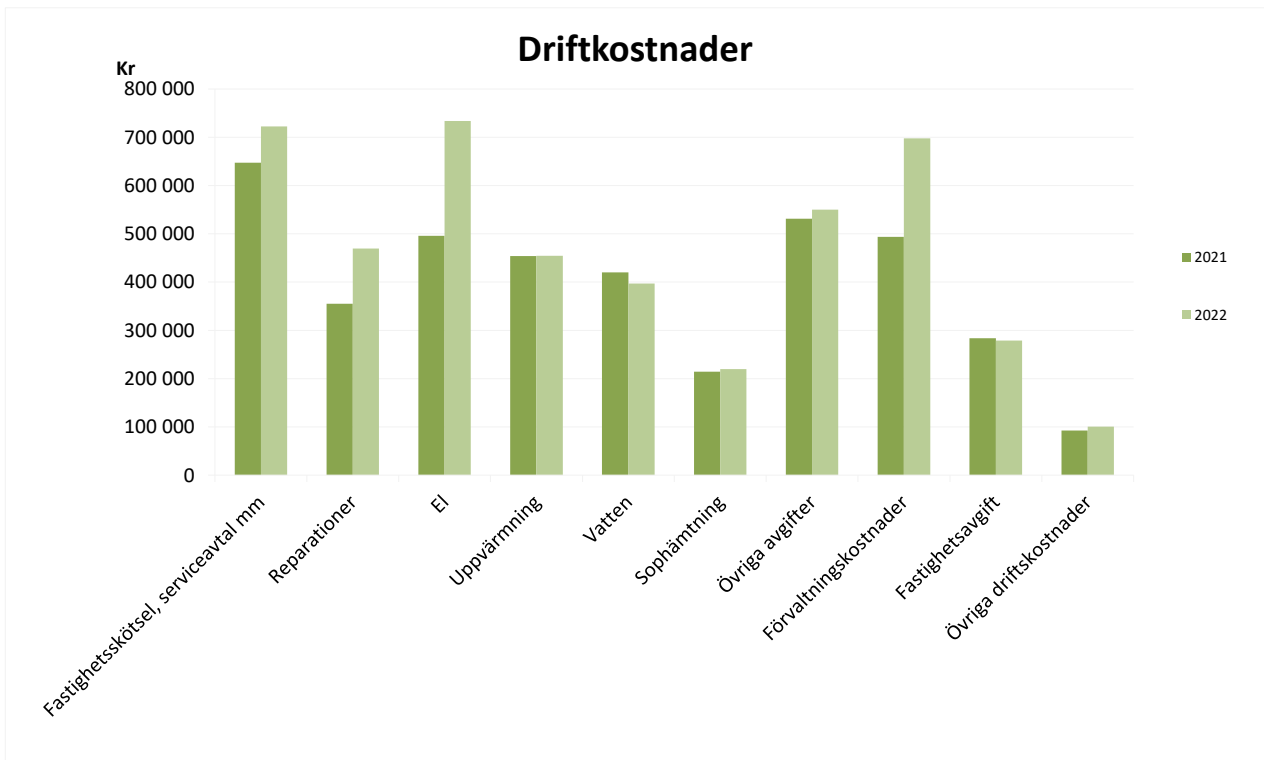
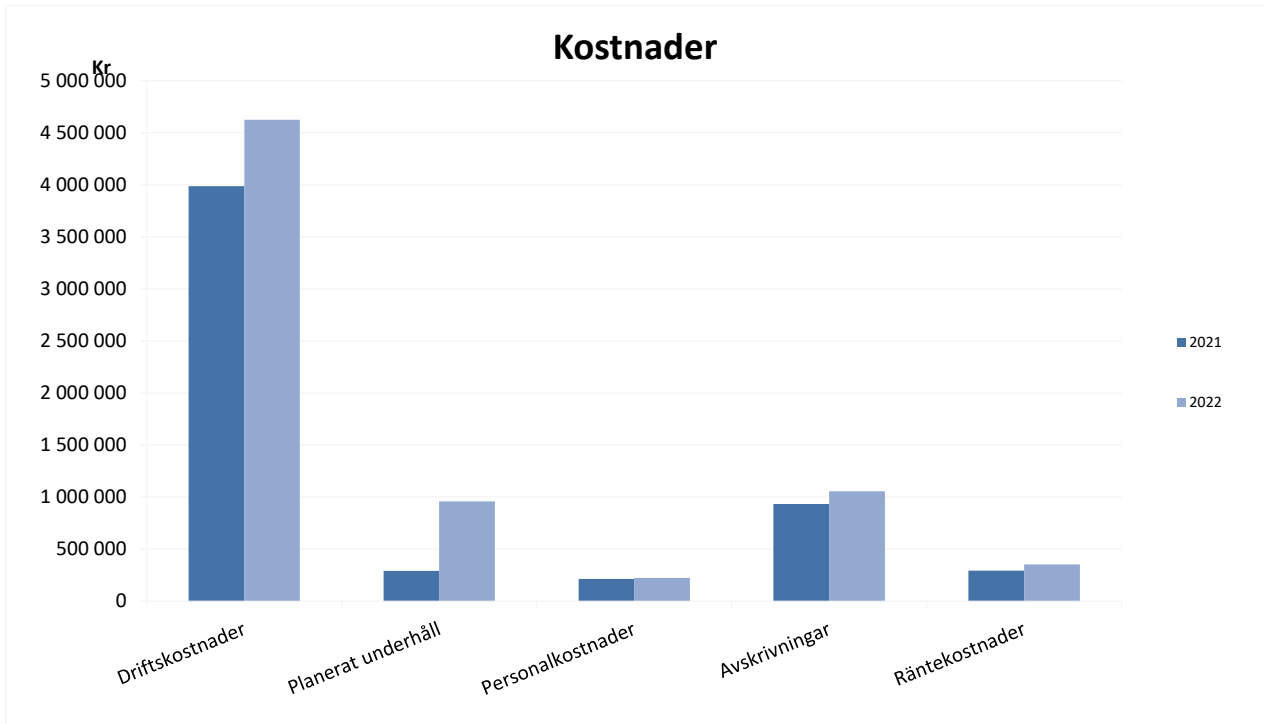


**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 06:45:41







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Alrik i Borlänge



121

KR/KVM

SPARANDE



2089

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



140

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



539

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> 121 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> 2089 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>  4%	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>  140 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> 539 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.