



HSB Bostadsrättsförening Anund i Borlänge



Org.nr. 769621-6667

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01—2022-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen registrerades 2010-06-22 med byggnadsår 2011. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Anund 6 med adresserna Industrigatan 2 och Vasagatan 15-17. Föreningen består av 1 hus innehållandes 14 lägenheter med bostadsrätter samt 14 carportar.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
2 rum och kök	4	261
3 rum och kök	4	362
4 rum och kök	6	594
Totalt bostäder	14	1217

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

Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättning till kommande underhåll har föreningen en 30-årig underhållsplan som är uppdaterad i april 2021.

Styrelsen har utfört den stadgeenliga besiktningen 2022-10-29.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes 2021 med 1 % och uppgår till i genomsnitt 696 kr/m². Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat att höja avgiften med 4 % per 2023-01-01. I avgiften ingår vatten och uppvärmning.

Medlemsantal

Under året har 0 (0) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 23 (23). 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. Även HSB Mälardalarna är medlem i bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2022. På stämman deltog 16 (15) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ola Sundberg	ordförande	2023
Martin Eriksson	sekreterare	2024
Per-Olof Öster	vice ordförande	2023
Elin Blomberg	ledamot	2023
Kaare Andersson	HSB-ledamot	
Kristina Olsson	suppleant	2023
Curt Wikblad	suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit 4 (4) styrelsesammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ola Sundberg och Per-Olof Öster, två i förening.

Revisorer

Föreningsvald revisor har varit Sven Wärnfeldt med Markus Korsgren som suppleant samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Gunilla Wikblad och Berith Wärnfeldt (sammanställande).

Vicevärd

Vicevärd har varit Bo Lindsten.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Ola Sundberg med Per-Olof Öster som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Historik, underhåll

2021 - Byte av fläktar i 2 bostadsrätter.

Årets underhåll

Installation av 5 st elbilsaddare.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	941	935	938	921	908
Resultat efter finansiella poster tkr	6	23	75	42	30
Avgiftsnivå kr/kvm	696	696	689	689	689
Yttre fond kr/kvm	347	329	331	282	251
Lån kr/kvm	8 279	8 425	8 585	8 745	8 865
Soliditet %	68	68	67	67	66
Likviditet i %	428	428	358	327	252
Genomsnittlig skuldränta i %	1,19	1,19	1,22	1,23	1,22

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	19 594 000	2 014 000	400 344	-248 864	23 183
Omföring av årets resultat enl årsstämma				23 183	-23 183
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			22 000	-22 000	
Årets resultat					6 246
Belopp vid årets slut	19 594 000	2 014 000	422 344	-247 681	6 246

Resultatdisposition

Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-247 681
Årets resultat	6 246
Summa till stämmans förfogande	-241 435

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-241 435
-------------------------	-----------------

<i>Underskott efter avsättning och omföring av yttre fond</i>	2022	2021
<i>Årets resultat</i>	6 246	23 183
<i>Avsättning till yttre fond enligt underhållsplan</i>	-22 000	-19 000
<i>Omföring av årets utförda, planerade underhåll från yttre fond</i>	0	21 531
<i>Årets underskott/överskott</i>	-15 754	25 714

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

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	940 625	935 495
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	4 479	0
Summa rörelseintäkter		945 104	935 495
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-465 704	-452 056
Övriga externa kostnader	Not 5	-24 650	-6 410
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-17 550	-18 653
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-314 230	-312 213
Summa rörelsekostnader		-822 134	-789 331
Rörelseresultat		122 970	146 164
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 174	100
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-120 898	-123 081
Summa finansiella poster		-116 724	-122 981
Årets resultat		6 246	23 183

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	30 367 918	30 618 315
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	28 891	32 224
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>30 396 809</u>	<u>30 650 539</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 397 309</u>	<u>30 651 039</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	1	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	1 664 458	1 457 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 877	17 605
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 683 336</u>	<u>1 474 999</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15	0	100 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>100 000</u>
<i>Kassa och bank</i>	Not 16	1 404	1 404
Summa omsättningstillgångar		<u>1 684 740</u>	<u>1 576 403</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>32 082 049</u>	<u>32 227 442</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 608 000	21 608 000
Fond för yttre underhåll		422 344	400 344
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>22 030 344</u>	<u>22 008 344</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-247 681	-248 864
Årets resultat		6 246	23 183
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-241 435</u>	<u>-225 681</u>
Summa eget kapital		<u>21 788 909</u>	<u>21 782 663</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	6 748 368	10 076 060
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>6 748 368</u>	<u>10 076 060</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	3 327 692	176 692
Leverantörsskulder		32 356	32 528
Skatteskuld		31 472	20 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	153 252	139 493
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 544 772</u>	<u>368 719</u>
Summa skulder		<u>10 293 140</u>	<u>10 444 779</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>32 082 049</u>	<u>32 227 442</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	6 246	23 183
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	314 230	312 213
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>320 476</u>	<u>335 396</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 168	214
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	25 053	-19 760
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>344 361</u>	<u>315 851</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	-60 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-60 500</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-176 692	-195 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-176 692</u>	<u>-195 100</u>
Årets kassaflöde	107 169	120 751
Likvida medel vid årets början	1 658 545	1 437 795
Likvida medel vid årets slut	1 665 714	1 658 545

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en rak plan på 100 år.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	1
Markanläggningar	10
Inventarier	6,7

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Samtliga 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	847 080	847 080
Hyror	79 200	71 200
Övriga avgifter	18 816	18 816
Övriga intäkter	5 129	-1
Bruttoomsättning	950 225	937 095
Hysesbortfall	-9 600	-1 600
	940 625	935 495
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring försäkring	4 479	0
	4 479	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	168 588	139 797
Reparationer	19 527	16 210
El	36 209	24 979
Uppvärmning	72 068	66 668
Vatten	32 206	51 706
Sophämtning	19 701	14 510
Övriga avgifter	37 905	35 024
Förvaltningskostnader	58 234	65 328
Fastighetsavgift	21 266	10 003
Övriga driftskostnader	0	6 299
Planerat underhåll	0	21 531
	465 704	452 056
Not 5 Övriga externa kostnader		
Revisionskostnad	18 250	110
Medlemsavgift HSB	5 600	5 600
Övriga kostnader	800	700
	24 650	6 410
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	10 000	11 000
Vicevärdsarvode	4 000	4 000
Sociala kostnader	3 550	3 653
	17 550	18 653
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	308 880	308 880
Markanläggningar	2 017	0
Inventarier	3 333	3 333
	314 230	312 213
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	4 174	100
	4 174	100
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	120 792	122 936
Räntekostnader kortfristiga skulder	106	0
Övriga finansiella kostnader	0	145
	120 898	123 081

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	30 888 000	30 888 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 888 000	30 888 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 544 685	-2 235 805
Årets avskrivningar	-308 880	-308 880
Utgående avskrivningar	-2 853 565	-2 544 685
Bokfört värde	28 034 435	28 343 315
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 275 000	2 275 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 275 000	2 275 000
Bokfört värde	2 275 000	2 275 000
Summa byggnader och mark	30 309 435	30 618 315
Markanläggningar		
Årets investeringar	60 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 500	0
Årets avskrivningar	-2 017	0
Utgående avskrivningar	-2 017	0
Bokfört värde	58 483	0
Taxeringsvärde för Anund 6 i Borlänge. Värdeår 2011.		
Byggnad - bostäder hyreshus	18 400 000	13 400 000
	18 400 000	13 400 000
Mark - bostäder hyreshus	2 889 000	2 433 000
	2 889 000	2 433 000
Taxeringsvärde totalt	21 289 000	15 833 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	50 000	50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Ingående avskrivningar	-17 776	-14 443
Årets avskrivningar	-3 333	-3 333
Utgående avskrivningar	-21 109	-17 776
Bokfört värde	28 891	32 224
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500
	500	500
Not 13 Kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1	0
	1	0
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	148	253
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 664 310	1 457 141
	1 664 458	1 457 394

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 15 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	0	100 000			
	0	100 000			
Not 16 Kassa och bank					
Handkassa	1 404	1 404			
	1 404	1 404			
Not 17 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 014 000	19 594 000	400 344	-248 864	23 183
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				23 183	-23 183
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			22 000	-22 000	
Årets resultat					6 246
Belopp vid årets slut	2 014 000	19 594 000	422 344	-247 681	6 246
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	76216	1,10%	2023-09-30	3 251 000	100 000
Stadshypotek AB	76219	1,16%	2025-09-30	3 543 840	38 520
Stadshypotek AB	939562	1,31%	2026-09-30	3 281 220	38 172
				10 076 060	176 692
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 748 368	
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					9 192 600
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				11 555 000	11 555 000
Summa ställda säkerheter				11 555 000	11 555 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				176 692	176 692
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 151 000	0
				3 327 692	176 692
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				80 778	77 958
Upplupna räntekostnader				19 975	23 941
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				52 499	37 594
				153 252	139 493
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Borlänge, 2023

Digitalt signerad av

Elin Blomberg

Kaare Andersson

Martin Eriksson

Ola Sundberg

Per-Olof Öster

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023

Sven Wärnfeldt
Av stämman vald revisor

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Anund i Borlänge, org.nr. 769621-6667

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Anund 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 Anund i Borlänge för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Borlänge den / 2023

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven Wärmfeldt
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

OLA SUNDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 12:42:40



PER-OLOF ÖSTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 09:45:55



KAARE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 21:04:46



ELIN BLOMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 09:42:17



MARTIN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 12:28:56



SVEN WÄRNFELDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 11:30:08



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 06:18:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

SVEN WÄRNFELDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 11:31:19

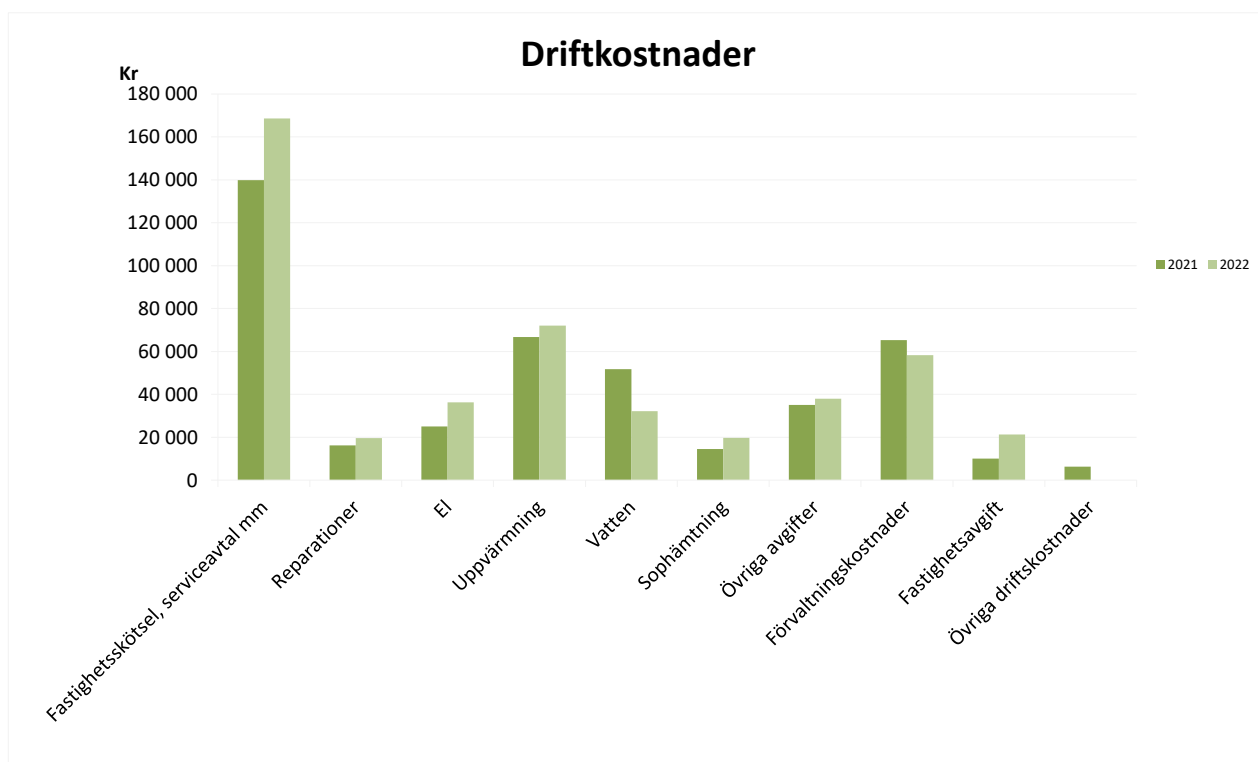
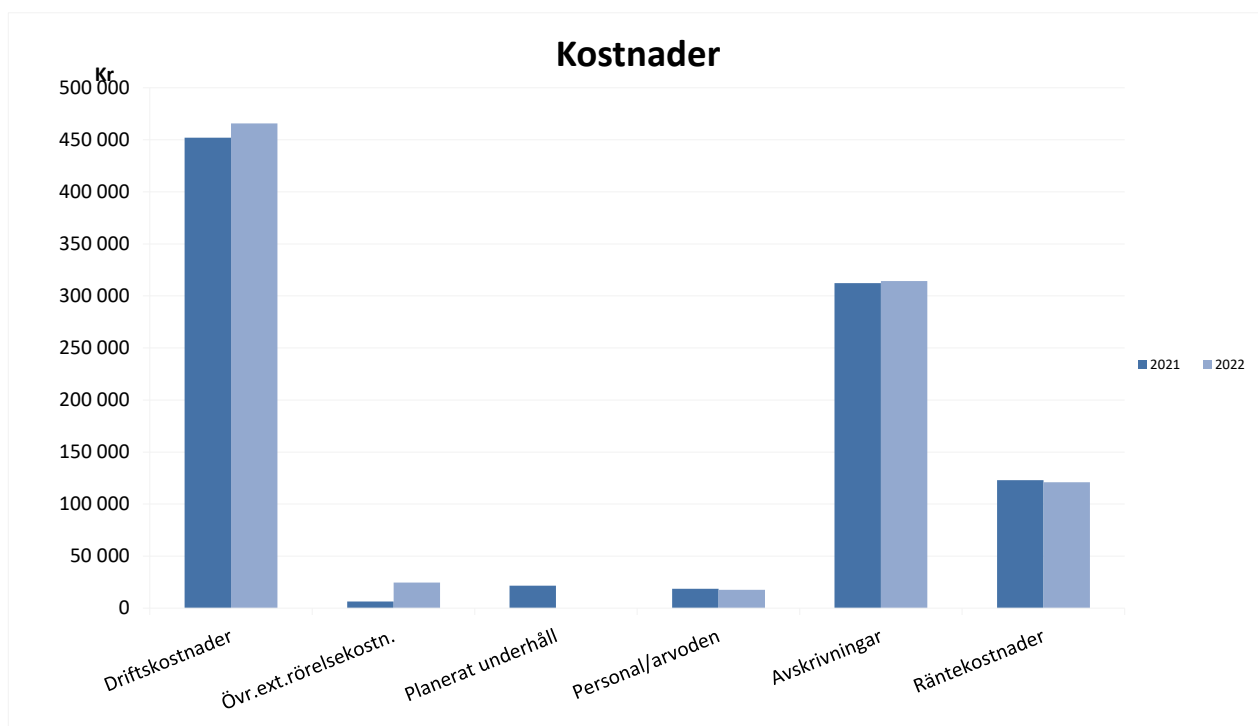


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 06:20:12







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Anund i Borlänge



263
KR/KVM
SPARANDE



8279
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



12%
RÄNTEKÄNSLIGHET



115
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



696
KR/KVM
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 263 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 8279 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 12%	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 115 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 696 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.