



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hedslund i Rättvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hedslund i Rättvik med säte i Rättvik org.nr. 783200-4027 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1973. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-03-09.

### Föreningen äger och förvaltar


Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Rättvik kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Löparen 4	1973-01-01	1973

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 698
6	lokaler (hyresrätt)	62
10	garageplatser	0
70	p-platser	0
<b>Totalt 158 objekt</b>		<b>4 760</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 20 st 2 rok, 32 st 3 rok. 

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars-Åke Vallblom	Ordförande
Bo Tärnström	Ledamot
Anders Mårding	Ledamot
Nina Hanspers	Ledamot
Boza Donaires Williams	Ledamot
Jannike Bredeson	Ledamot
Malin Berg	Ledamot (avgått)
Mats Thorhard	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Åke Vallblom, Bo Tärnström, Janike Bredeson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas Två i förening av Lars-Åke Vallblom, Nina Hanspers, Anders Mårding och Boza Donaires Williams.

Revisorer har varit: Ingela Strand vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Jürgen Zinner (sammanställande) och Eivor Ingalill Sandgren, valda vid föreningsstämman. Dessa har under året avgått.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-20.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Lgh 35, åtgärdad fuktskada i badrum samt byte av golvbrunn (2010)
- Lgh 85, renovering efter brand samt byte av fönster (2010)
- Fönsterinventering (2010)
- Utredning av ventilation för ombyggnad (2009-2010)
- Byte av fönster och balkongdörrar
- Takunderhåll
- Ventilationsbyte inkl. fläktar i lägenhet

- Trädgårdsskötsel (trädfällning inkl. återplantering)
- Målningsarbeten källargolv
- Underhållsspolning
- Markarbeten
- Ny rördragning mellan hus 2 och 3.
- Installation av givare för energistyrning enligt projektet "Halvera Mera"
- Installation dusch i hus 2. (2018)
- 2019 läcka i gästrum. P-platser. Garageunderhåll. Bättringsmålning
- 2020 Målning källare. Tvättstuga. Entréportar. Gjort om ett cyckelförråd till gästlägenhet.
- 2021 Solcellspanel på carport, gjort om små förråd till större som medlemmarna kan hyra
- 2023 Grävning runt dagvattenbrunnar vid carporten tillsammans med Dala Vatten & Avfall efter ett slukhål pga ovädret Hans i augusti
- 2023 Spolning dagvattenbrunnar
- 2023 Byte av två entréportar, Jarlvägen 1B och Jarlvägen 3C

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

- Dräneringsarbete vid hus 3
- Byte av 24 motorvärmarruttag

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	103	54	68	120	73
Skuldsättning, kr/kvm	1 032	1 073	1 120	1 158	1 201
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	281	264	262	252	248
Årsavgifter, kr/kvm	689	656	643	643	643
Totala intäkter, kr/kvm	762	721	706	709	704
Nettoomsättning, tkr	3 516	3 324	3 231	3 247	3 227
Resultat efter finansiella poster, tkr	139	46	-402	8	121
Soliditet, %	21	20	19	22	22

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per

PE

kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	349 800	0	0	349 800
Underhållsfond, kr	627 751	0	-27 214	600 537
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>977 551</b>	<b>0</b>	<b>-27 214</b>	<b>950 337</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	603 066	45 919	27 214	676 199
Årets resultat, kr	45 919	-45 919	139 082	139 082
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>648 985</b>	<b>0</b>	<b>166 296</b>	<b>815 281</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 626 536</b>	<b>0</b>	<b>139 082</b>	<b>1 765 618</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 180 000 kr samt ianspråktagande skett med 207 214 kr

de

## 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	648 985
Årets resultat, kr	139 082
Reservation till underhållsfond, kr	-180 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	207 214
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>815 281</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>815 281</b>
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 516 118	3 323 959
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 516 118</b>	<b>3 323 959</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 786 003	-2 817 193
Planerat underhåll	Not 4	-207 214	-20 625
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-173 909	-167 730
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-145 823	-191 437
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 312 949</b>	<b>-3 196 985</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>203 169</b>	<b>126 974</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	28 532	2 726
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-92 619	-83 782
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-64 087</b>	<b>-81 056</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>139 082</b>	<b>45 919</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-180 000	-129 000
Disposition underhållsfond		207 214	20 625
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		27 214	-108 375
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>166 296</b>	<b>-62 456</b>

R2

**Balansräkning****2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9 6 429 266 6 575 089

Mark

Not 10 126 550 126 550

6 555 816 6 701 639

*Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper

Not 11 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

6 556 316 6 702 139

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12 1 364 -113

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

910 752 1 026 925

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 123 056 88 398

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

142 300 153 034

1 177 472 1 268 243

Kortfristiga placeringar

Not 14 500 000 0

Kassa och bank

Not 15 35 036 19 491

Summa omsättningstillgångar

1 712 508 1 287 734

**Summa tillgångar****8 268 824 7 989 874**

OK



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	349 800	349 800
Underhållsfond	600 537	627 751
	<u>950 337</u>	<u>977 551</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	676 199	603 066
Årets resultat	139 082	45 919
	<u>815 281</u>	<u>648 985</u>
Summa eget kapital	<u>1 765 618</u>	<u>1 626 536</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 <u>2 302 625</u>	<u>3 144 458</u>
	2 302 625	3 144 458
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 2 609 833	1 960 900
Leverantörsskulder	407 198	76 055
Fond för inre underhåll	737 351	757 075
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 609	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 <u>445 590</u>	<u>424 849</u>
	4 200 581	3 218 879
Summa skulder	<u>6 503 206</u>	<u>6 363 337</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>8 268 824</b></u>	<u><b>7 989 874</b></u> <i>OK</i>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	139 082	45 919
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	145 823	191 437
Kassaflöde från löpande verksamhet	284 905	237 356
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 402	39 789
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	332 769	33 825
Kassaflöde från löpande verksamhet	592 272	310 970
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-192 900	-224 025
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-192 900	-224 025
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>399 372</b>	<b>86 945</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 046 416</b>	<b>959 471</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 445 788</b>	<b>1 046 416</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 1,4 %

#### 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 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 3 289 794 kr. (3 289 794 kr)

#### Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 236 772	3 082 764
Hyror	150 163	131 304
Övriga avgifter	185 606	194 595
Övriga intäkter	53 581	25 301
Bruttoomsättning	3 626 122	3 433 964
Avsatt till inre fond	-110 004	-110 004
	<b>3 516 118</b>	<b>3 323 959</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	669 889	802 447
Reparationer	66 460	96 235
El	359 013	310 044
Uppvärmning	607 315	618 500
Vatten	371 838	327 034
Sophämtning	116 195	109 625
Övriga avgifter	314 227	284 959
Förvaltningskostnader	171 903	165 162
Fastighetsavgift	59 992	59 992
Övriga driftskostnader	49 170	43 196
	<b>2 786 003</b>	<b>2 817 193</b>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll huskropp utvändigt	158 075	0
Underhåll enligt plan	49 139	20 625
	<b>207 214</b>	<b>20 625</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	125 389	115 400
Övriga arvoden	17 000	20 000
Revisorsarvode	4 000	4 000
Sociala kostnader	27 520	28 330
	<b>173 909</b>	<b>167 730</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	145 823	191 437
	<b>145 823</b>	<b>191 437</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	26 870	2 668
Ränteintäkter skattekonto	1 645	56
Övriga finansiella intäkter	17	3
	<b>28 532</b>	<b>2 726</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	91 899	82 862
Övriga finansiella kostnader	720	920
	<b>92 619</b>	<b>83 782</b>

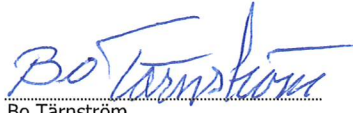
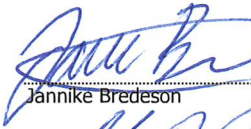
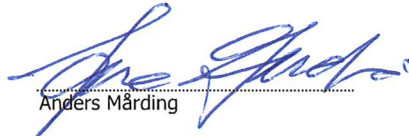
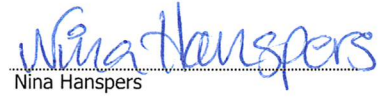
Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 9 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	10 781 028	10 781 028
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 781 028	10 781 028
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 205 939	-4 014 502
Årets avskrivningar	-145 823	-191 437
Utgående avskrivningar	-4 351 762	-4 205 939
<b>Bokfört värde</b>	<b>6 429 266</b>	<b>6 575 089</b>
Taxeringsvärde för Löparen 4 i Rättvik. Värdeår 1973.		
Byggnad - bostäder hyreshus	15 000 000	15 000 000
Byggnad - lokaler	301 000	301 000
	15 301 000	15 301 000
Mark - bostäder hyreshus	3 604 000	3 604 000
Mark - lokaler	117 000	117 000
	3 721 000	3 721 000
Taxeringsvärde totalt	19 022 000	19 022 000
<b>Not 10 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	126 550	126 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 550	126 550
<b>Bokfört värde</b>	<b>126 550</b>	<b>126 550</b>
<b>Not 11 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

92

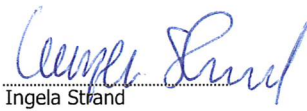
Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 364	-113			
	<b>1 364</b>	<b>-113</b>			
<b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran	33 013	33 013			
Skattekonto	90 043	55 385			
	<b>123 056</b>	<b>88 398</b>			
<b>Not 14 Kortfristiga placeringar</b>					
Leksands Sparbank, fasträntekonto, löptid 2024-02-20, ränta 4,00 %	200 000	0			
Leksands Sparbank, fasträntekonto, löptid 2024-11-20, ränta 4,00 %	300 000	0			
	<b>500 000</b>	<b>0</b>			
<b>Not 15 Kassa och bank</b>					
Bankkonto	35 036	19 491			
	<b>35 036</b>	<b>19 491</b>			
<b>Not 16 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	349 800	627 751	603 066	45 919	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			45 919	-45 919	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-207 214	207 214		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		180 000	-180 000		
Årets resultat				139 082	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>349 800</b>	<b>600 537</b>	<b>676 199</b>	<b>139 082</b>	
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Leksands Sparbank	6953819361	1,85%	2024-09-30	757 333	38 400
Leksands Sparbank	8253300126	5,27%	2024-09-30	578 000	40 000
Leksands Sparbank	8254323044	4,79%	2024-12-30	1 190 000	40 000
Leksands Sparbank	9753681460	1,87%	2026-03-30	2 387 125	84 500
				4 912 458	202 900
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>2 302 625</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					3 897 958
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				7 084 364	7 084 364
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>7 084 364</b>	<b>7 084 364</b>
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				202 900	1 960 900
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 406 933	0
				<b>2 609 833</b>	<b>1 960 900</b>
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Mervärdesskatt				609	0
				<b>609</b>	<b>0</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				311 111	285 410
Upplupna räntekostnader				723	237
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				133 756	139 202
				<b>445 590</b>	<b>424 849</b>

M

Rättvik, 2024-05-14

  
Lars-Åke Vallblom  
Bo Tärnström  
Boza Donaires Williams  
Jannike Bredeson  
Anders Mårding  
Nina Hanspers  
Mats Thorhard

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-14

  
Ingela Strand

Av stämman vald revisor

  
Tommy Mårtensson 21/5-24

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hedslund i Rättvik, org.nr. 783200-4027

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hedslund i Rättvik för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. Revisoreernas 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Hedslund i Rättvik för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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.

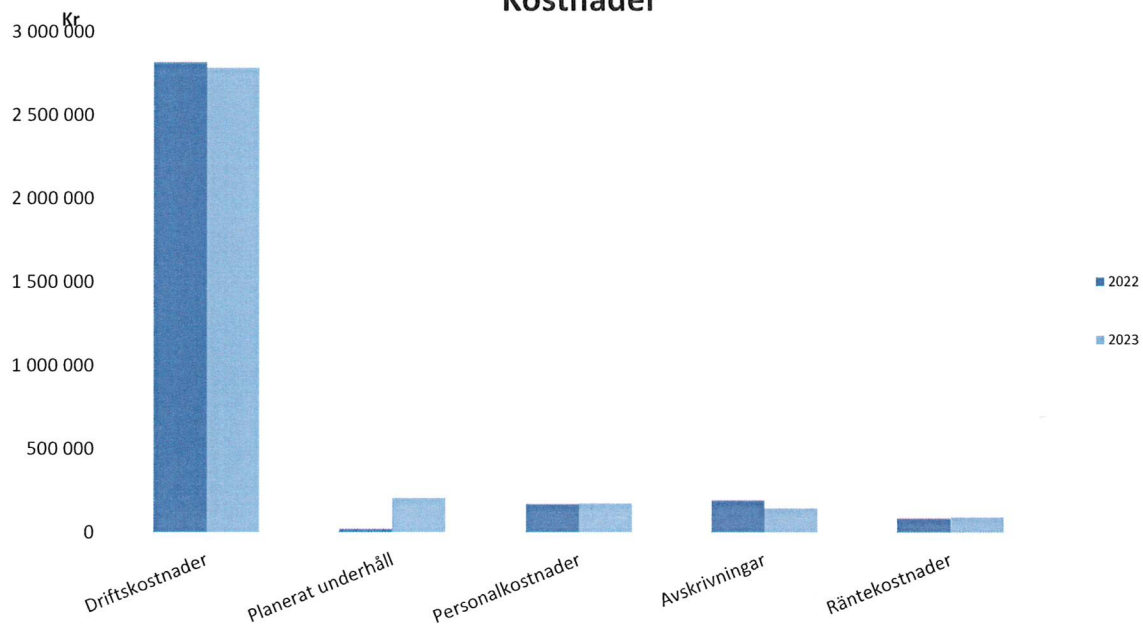
Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Rättvik den 14 15 2024

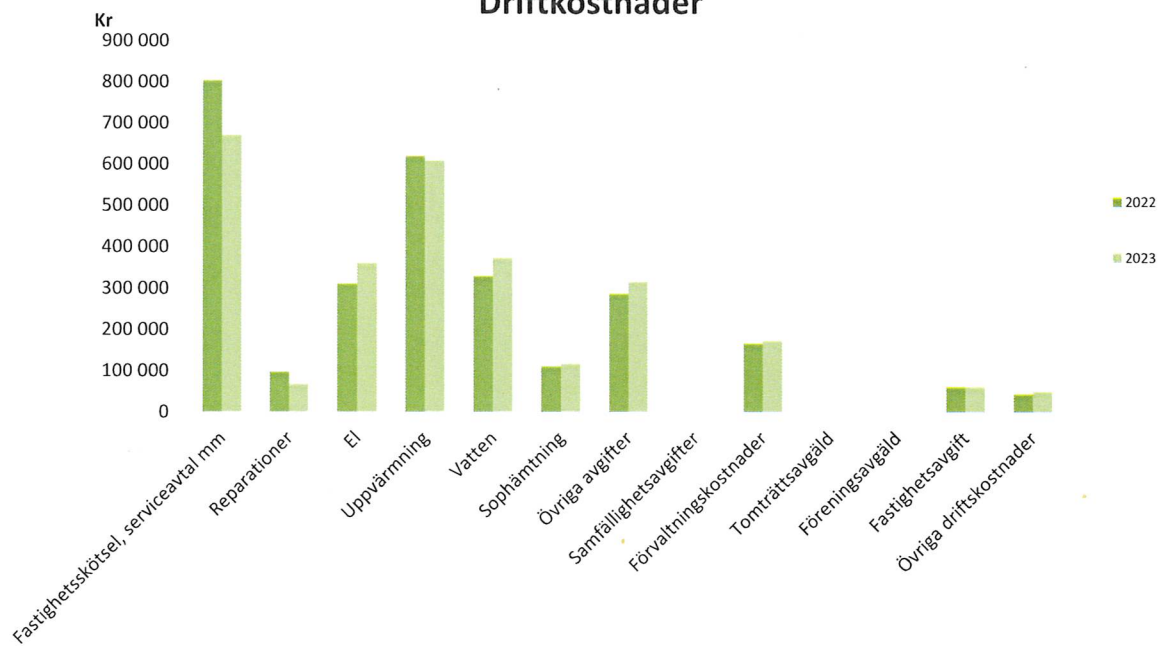
  
Tommy Mårtensson 21/5-24  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Ingela Strand  
Av föreningen vald revisor

## Kostnader



## Driftkostnader





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Hedslund i Rättvik



103

KR/KVM

SPARANDE



281

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



1032

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



Nej

TOMTRÄTT



689

KR/KVM

ÅRSVIGT

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> 103 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> 1032 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>  2%	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>  281 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> 689 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 står något i årsredovisningen.