



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kaplanen i Rättvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kaplanen i Rättvik med säte i Rättvik org.nr. 783200-1379 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Rättvik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kaplanen 8	1954-01-01	1954

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. 2025-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	lokaler (hyresrätt)	1 671
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 256
35	garageplatser	0
30	p-platser	0
Totalt 139 objekt		4 927

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 20 st 2 rok, 16 st 3 rok, 2 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Katrina Fossmo	Ordförande
Peter Valgma	Vice ordförande
Anna Jonsson	Sekreterare
Mats Friberg	Ledamot
Eva Hök	Ledamot
Lars-Åke Snihs	Ledamot
Juvas Magnus Andersson	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Katrina Fossmo, Peter Valgma, Mats Friberg och Lars-Åke Snihs.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Katrina Fossmo, Lars-Åke Snihs, Mats Friberg och Peter Valgma.

Revisorer har varit: Föreningsvald revisor Veronika Lundeberg har under året avsagt sig sitt uppdrag. Hela revisionen har utförts av en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Irene Friberg (sammankallande), Liselotte Åström samt Marie Bjurling, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-12. Stämman beslutade enhälligt enligt styrelsens förslag att anta HSB Normalstadgar 2023, beslut ett av två.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +9% per 2024-01-01 är registrerad.

I avgiften ingår vatten, värme och kabel-TV. Bredband har installerats och debiteras separat på månadsavierna.

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 2023-08-22.

Föreningen redovisar ett underskott för 2023. Underskottet beror främst på ökade räntekostnader och höjning av fjärrvärmesaxan. Underskottet påverkar även kassaflödet och styrelsen har en plan för avgiftshöjningar om det blir nödvändigt de kommande åren.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Elprojekt etapp 2 vilar tillsvidare, målning sockel B o C hus, iordningställande grillplats , plantering växter
2022	Renovering av lokal. Etapp 1 av el-projektet är klart. Gemensam avfallsanläggning tillsammans med Prosten och Masen.
2021	Iordningställande av park, plantering av rabatt.
2020	Iordningställande av butiklokal. Fasadrenovering hus A. Plantering i park och staket runt kompost. Ledning mark.
2019	Upphandling samt förberedelse för gemensam elmätning, solceller och eluttag för elbil.
2018	Avverkning av 16 tallar samt återställning av gräsytor. Installerat porttelefoner, bokningstavlor och kortläsare, tagg till samtliga entrédörrar. Spolning/filmning av avloppssystem i samtliga källare. Målning av trapphusen. Slipning och polering av golven i trapphusen.
2016-2017	Tvättstugan med nya torktumlare, dörrar och bokningssystem. OVK. Belysning källare och vind. Iordningställande av gamla kontoret för uthyrning. Besiktning av balkonger.
2015	Ny anläggning av trädgårdsavfall. Inrättat 3 st nya affärslokaler. Borttag av rabatt och asfaltering.
2014	Byte av yttre källardörrar. Gästrum för uthyrning.
2013	Nya entrédörrar till 60 st lägenheter.
2011	Statuskontroll har utförts i samtliga lägenheter.

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

Årtal	Ändamål
2024	Iordningställande sittgrupp o plantering träd, blommor o buskar, måla räcken

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 9 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	48	109	121	106	45
Skuldsättning, kr/kvm	986	1 013	1 039	1 065	989
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 450	1 532	1 572	1 612	1 496
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	198	174	189	183	178
Årsavgifter, kr/kvm	765	714	694	668	628
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	66	68	66	69
Totala intäkter, kr/kvm	728	711	675	670	601
Nettoomsättning, tkr	3 566	3 484	3 325	3 288	2 959
Resultat efter finansiella poster, tkr	-77	77	255	-238	-252
Soliditet, %	30	30	29	25	31

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 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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	122 570	0	0	122 570
Underhållsfond, kr	1 681 682	0	219 445	1 901 127
S:a bundet eget kapital, kr	1 804 252	0	219 445	2 023 697
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	620 417	77 012	-219 445	477 984
Årets resultat, kr	77 012	-77 012	-76 871	-76 871
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	697 429	0	-296 316	401 113
S:a eget kapital, kr	2 501 681	0	-76 871	2 424 810

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 240 000 kr samt ianspråktagande skett med 20 555 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	697 429
Årets resultat, kr	-76 871
Reservation till underhållsfond, kr	-240 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	20 555
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	401 113

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	401 113
------------------------------------	----------------

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 565 699	3 484 379
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	21 318	17 857
Summa rörelseintäkter		3 587 017	3 502 236
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 983 124	-2 682 328
Planerat underhåll	Not 5	-20 555	-185 911
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-170 748	-203 956
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-292 023	-274 515
Summa rörelsekostnader		-3 466 450	-3 346 710
Rörelseresultat		120 567	155 526
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 374	2 764
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-223 812	-81 277
Summa finansiella poster		-197 438	-78 513
Årets resultat		-76 871	77 012
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-240 000	-129 000
Disposition underhållsfond		20 555	185 911
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-219 445	56 911
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-296 316	133 923

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 5 972 194	6 052 886
Mark	Not 11 113 547	113 547
Markanläggningar	Not 12 125 095	55 840
Inventarier	Not 13 604 058	664 972
	<u>6 814 894</u>	<u>6 887 244</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>6 815 394</u>	<u>6 887 744</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15 31 097	6 865
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 197 510	1 342 330
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16 31 285	16 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 883	45 389
	<u>1 334 775</u>	<u>1 410 666</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 334 775</u>	<u>1 410 666</u>
Summa tillgångar	<u>8 150 169</u>	<u>8 298 410</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		122 570	122 570
Underhållsfond		1 901 127	1 681 682
		<u>2 023 697</u>	<u>1 804 252</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		477 984	620 417
Årets resultat		-76 871	77 012
		<u>401 113</u>	<u>697 429</u>
Summa eget kapital		<u>2 424 810</u>	<u>2 501 681</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	4 859 704	4 988 904
Leverantörsskulder		254 010	188 719
Fond för inre underhåll		88 237	88 695
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	72 233	91 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	451 175	438 562
		<u>5 725 359</u>	<u>5 796 729</u>
Summa skulder		<u>5 725 359</u>	<u>5 796 729</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>8 150 169</u>	<u>8 298 410</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-76 871	77 012
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	292 023	274 515
Kassaflöde från löpande verksamhet	215 152	351 528
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-68 930	-31 799
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	57 830	125 303
Kassaflöde från löpande verksamhet	204 052	445 032
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-141 379	-159 737
Investeringar i markanläggning	-78 294	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-219 673	-159 737
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-129 200	-129 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-129 200	-129 200
Årets kassaflöde	-144 821	156 095
Likvida medel vid årets början	1 342 330	1 186 235
Likvida medel vid årets slut	1 197 510	1 342 330

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 1,5 %

Markanläggningar 7,2 %

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 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.

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
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 456 613	2 333 304
Hyror	864 077	926 042
Övriga avgifter	119 404	105 992
Övriga intäkter	125 605	119 041
	3 565 699	3 484 379
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	21 318	0
Återbäring försäkringsbolag	0	17 857
	21 318	17 857
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	681 094	623 390
Reparationer	139 165	132 159
El	134 905	117 185
Uppvärmning	620 592	535 392
Vatten	221 017	204 311
Sophämtning	271 934	209 936
Övriga avgifter	262 968	249 202
Förvaltningskostnader	385 294	440 618
Fastighetsavgift	107 679	107 679
Övriga driftskostnader	158 476	62 455
	2 983 124	2 682 328
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll lokaler	13 872	185 911
Underhåll huskropp utvändigt	6 683	0
	20 555	185 911
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	108 500	114 500
Övriga arvoden	37 350	61 200
Revisorsarvode	3 000	3 000
Sociala kostnader	21 898	25 256
	170 748	203 956
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	222 071	211 676
Markanläggningar	9 039	1 926
Inventarier	60 913	60 913
	292 023	274 515
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	25 617	2 726
Ränteintäkter skattekonto	754	20
Övriga finansiella intäkter	3	18
	26 374	2 764
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	223 452	80 727
Övriga finansiella kostnader	360	550
	223 812	81 277

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	14 577 097	14 375 779
Årets nyanskaffning	141 379	776 765
Årets utrangering		-575 447
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 718 476	14 577 097
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 524 211	-8 887 982
Utrangering	0	575 447
Årets avskrivningar	-222 071	-211 676
Utgående avskrivningar	-8 746 282	-8 524 211
Bokfört värde	5 972 194	6 052 886
Taxeringsvärde för Kaplanen 8 i Rättvik. Värdeår 1956.		
Byggnad - bostäder hyreshus	14 000 000	14 000 000
Byggnad - lokaler	4 077 000	4 077 000
	18 077 000	18 077 000
Mark - bostäder hyreshus	3 663 000	3 663 000
Mark - lokaler	1 392 000	1 392 000
	5 055 000	5 055 000
Taxeringsvärde totalt	23 132 000	23 132 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	113 547	113 547
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 547	113 547
Bokfört värde	113 547	113 547
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	57 765	0
Årets investeringar	78 294	57 765
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 059	57 765
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 926	0
Årets avskrivningar	-9 039	-1 926
Utgående avskrivningar	-10 964	-1 926
Bokfört värde	125 095	55 840
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	913 700	913 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	913 700	913 700
Ingående avskrivningar	-248 728	-187 815
Årets avskrivningar	-60 913	-60 913
Utgående avskrivningar	-309 642	-248 728
Bokfört värde	604 058	664 972
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	31 097	51 634			
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar	0	-44 769			
	31 097	6 865			
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	1 089	1 089			
Skattekonto	30 196	14 993			
	31 285	16 082			
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	122 570	1 681 682	620 417	77 012	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			77 012	-77 012	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-20 555	20 555		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		240 000	-240 000		
Årets resultat				-76 871	
Belopp vid årets slut	122 570	1 901 127	477 984	-76 871	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	111956	5,46%	2024-05-02	2 016 000	53 760
Stadshypotek AB	138137	5,31%	2024-06-01	264 400	19 232
Stadshypotek AB	275040	5,20%	2024-06-01	905 088	10 112
Swedbank	2859169084	5,39%	2024-06-28	1 209 216	36 096
Swedbank	2952663660	5,33%	2024-05-28	465 000	10 000
				4 859 704	129 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0	
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					4 213 704
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				7 491 200	7 491 200
Summa ställda säkerheter				7 491 200	7 491 200
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				129 200	129 200
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 730 504	4 859 704
				4 859 704	4 988 904
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				19 201	18 402
Källskatt				32 640	36 870
Mervärdesskatt				20 392	36 578
				72 233	91 850
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				283 633	304 175
Upplupna räntekostnader				25 472	14 066
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				142 070	120 321
				451 175	438 562

Rättvik, 2024

Digitalt signerad av

.....
Katrina Fossmo

.....
Peter Valgma

.....
Anna Jonsson

.....
Eva Hök

.....
Lars-Åke Snihs

.....
Mats Friberg

.....
Juvås Magnus Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kaplanen i Rättvik, org.nr. 783200-1379

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kaplanen i Rättvik för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

Om jag baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldiga att rapportera detta. Jag 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kaplanen i Rättvik för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet 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 jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rättvik

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Kaplanen i Rättvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KATRINA FOSSMO

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 08:01:15



PETER VALGMA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 13:42:53



EVA HÖK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 08:34:10



JUVAS MAGNUS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 17:49:47



LARS-ÅKE SNIHS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 09:52:06



ANNA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 09:56:35



MATS FRIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 08:57:52



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 05:09:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

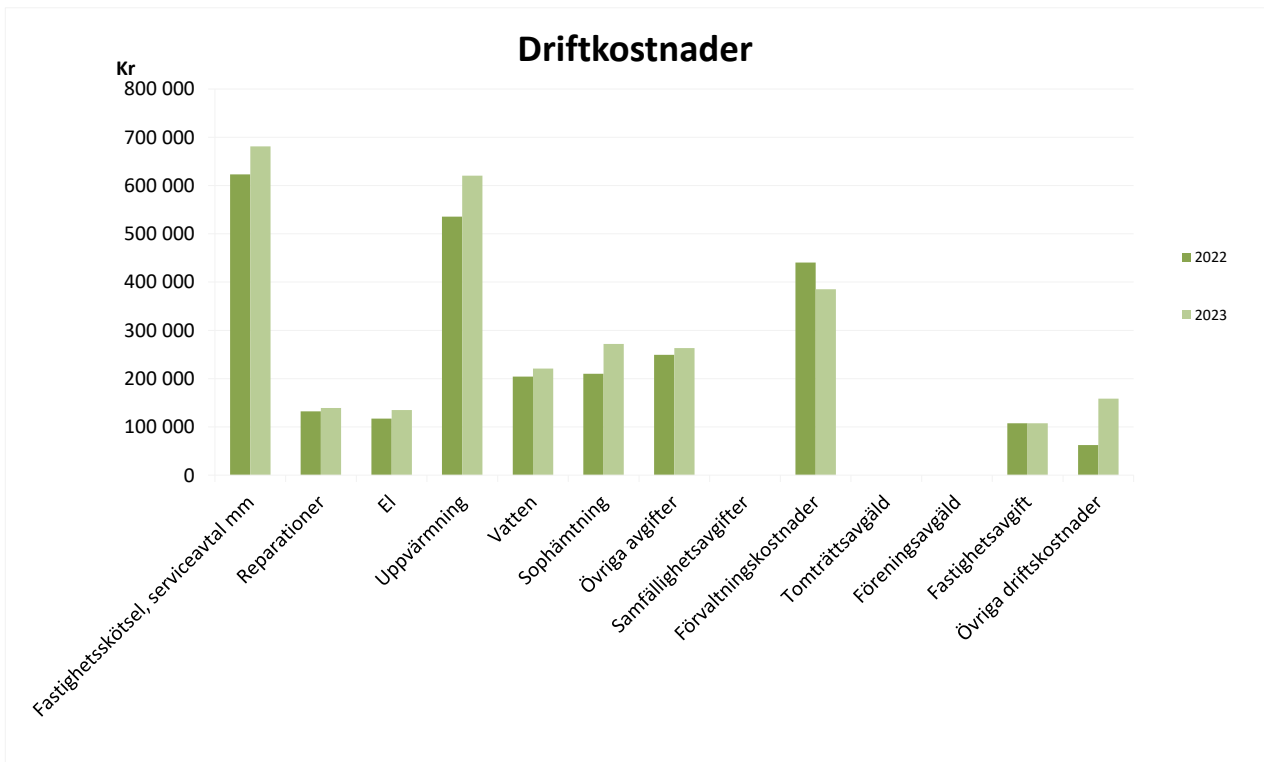
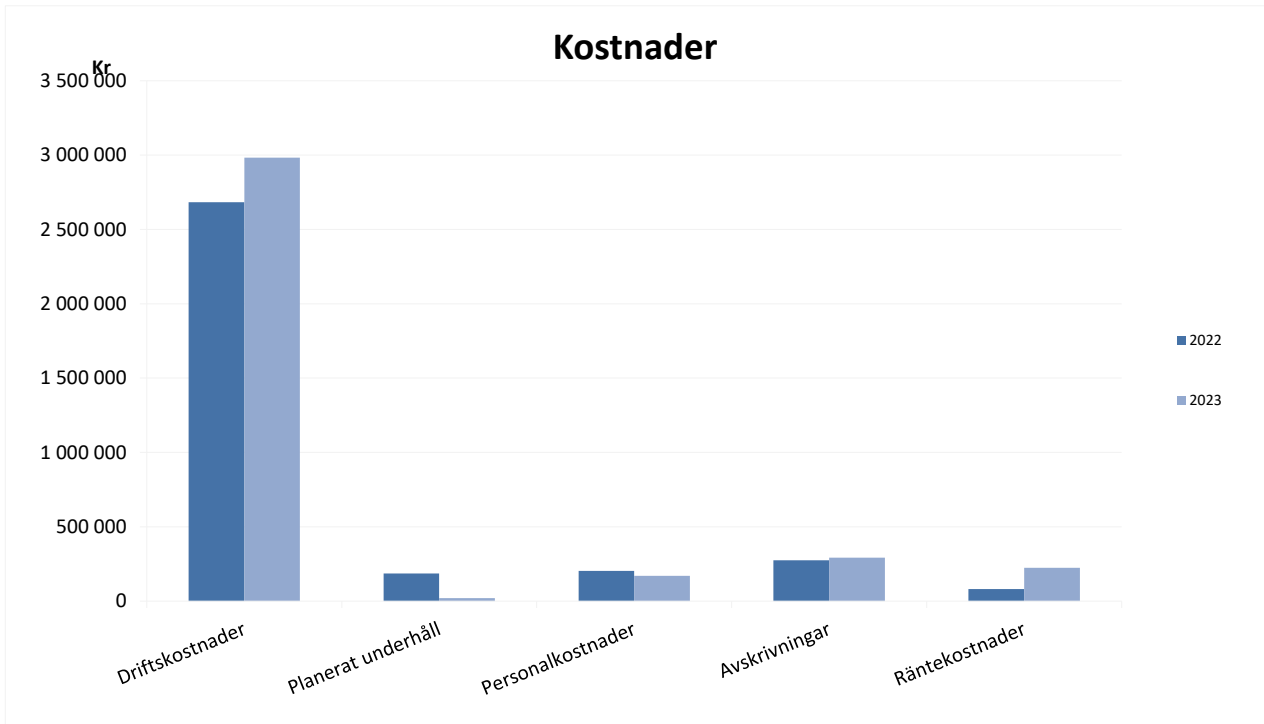
Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Kaplanen i Rättvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 07:03:56







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Kaplanen i Rättvik



48

KR/KVM

SPARANDE



986

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



198

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



754

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 48 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 986 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 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 %
	Energikostnad 198 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 754 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.