



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Prosten i Rättvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Prosten i Rättvik med säte i Rättvik org.nr. 783200-2286 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Rättvik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Prosten 13	1956-01-01	1956

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 ²
12	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	768
25	lokaler (hyresrätt)	922
69	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 148
17	p-platser	0
31	garageplatser	0
Totalt 154 objekt		5 838

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 25 st 2 rok, 19 st 3 rok, 6 st 4 rok, 3 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Björn Haga	Ordförande
Benny Nyström	Vice ordförande
Susann Woxmark	Sekreterare
Stefan Nygård	Ledamot
Lina Funk	Ledamot
Juvas Magnus Andersson	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Haga, Benny Nyström och Lina Funk.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Benny Nyström, Susann Woxmark och Björn Haga.

Revisorer har varit: Veronika Lundeberg med Svante Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Svante Johansson (sammankallande) och Ulla-Britt Gunnarsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%. En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad. I avgiften ingår vatten och värme. Hushålls el, kabel-tv och bredband debiteras separat på månadsavin.

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 2022-09-21.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Byte av samtliga termostater samt byte av garageportar
2022	Gemensam avfallsanläggning med Kaplanen och Masen. Iordningställt cykelrum.
2021	OVK och statuskontroll. Anlagt liten blomsteräng på stora gräsmattan. Målning av fönsterbleck och viss fasadputsning hus B och C.
2020	Nyplantering av häck vid parkering. Breddning/asfaltering av utrymme framför entréer Hus C. Cykelförråd har upplåtits till affärsverksamhet. Parkeringsplats har utökats.
2019	Nya entrédörrar & passersystem HUS A, B, C. Ny värmeväxlare till fjärrvärmecentral. Installation av vattenvarnare i alla lägenheter. Ytbehandling av trappor i trapphus.
2018	Takarbeta Hus B och C. Statuskontroll.
2017	Energioptimering eGain. Asfaltering parkeringsytor. El-projekt. Parkeringsavtal Q-park.
2016	Byte till ledarmaturer i samtliga trapphus. Kulvertbyte mellan A och C-hus.
2015	OVK samtliga hus.
2013	Takanläggning i A-hus.
2012	69 nya lägenhetsdörrar och postfack.
2009	Stamrenovering och byte av varm- och kallvattenledningar, målning av tvättstug.
2006	Bredbandsanslutning till samtliga hus samt ombyggnad av undercentral.
1993	Badrumsrenovering, fönsterbyten, fasadrenovering samt målning av samtliga trappuppgångar i hus A, B och C.
1985	Byte av samtliga entrédörrar.

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

Årtal	Ändamål
2024-	Automatisering av allmän belysning , fasadrenovering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	157	141	145	167	91
Skuldsättning, kr/kvm	1 445	1 478	1 509	1 542	1 399
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 717	2 080	2 124	2 170	1 970
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	237	214	223	220	176
Årsavgifter, kr/kvm	766	748	738	720	707
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	89	86	89	90
Totala intäkter, kr/kvm	747	707	723	679	660
Nettoomsättning, tkr	4 220	4 113	4 045	3 955	3 855
Resultat efter finansiella poster, tkr	327	365	191	51	8
Soliditet, %	30	29	27	26	27

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	272 180	0	0	272 180
Underhållsfond, kr	1 000 485	0	89 033	1 089 518
S:a bundet eget kapital, kr	1 272 665	0	89 033	1 361 698
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 389 522	364 831	-89 033	2 665 320
Årets resultat, kr	364 831	-364 831	326 880	326 880
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 754 353	0	237 847	2 992 200
S:a eget kapital, kr	4 027 018	0	326 880	4 353 898

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 258 000 kr samt ianspråktagande skett med 168 967 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	2 754 353
Årets resultat, kr	326 880
Reservation till underhållsfond, kr	-258 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	168 967
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 992 200

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 992 200
------------------------------------	------------------

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 220 040	4 112 676
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	140 128	16 763
Summa rörelseintäkter		4 360 168	4 129 439
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 156 113	-2 898 522
Planerat underhåll	Not 5	-168 967	-206 630
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-119 668	-105 020
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-420 821	-405 128
Summa rörelsekostnader		-3 865 569	-3 615 301
Rörelseresultat		494 599	514 138
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	75 692	14 710
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-243 411	-164 017
Summa finansiella poster		-167 719	-149 307
Årets resultat		326 880	364 831
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-258 000	-250 000
Disposition underhållsfond		168 967	206 630
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-89 033	-43 370
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		237 847	321 461

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 10 407 561	9 667 033
Mark	Not 11 155 672	155 672
Markanläggningar	Not 12 382 621	412 028
	<u>10 945 854</u>	<u>10 234 733</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13 500	500
Långfristiga placeringar	Not 14 500 000	500 000
	<u>500 500</u>	<u>500 500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>11 446 354</u>	<u>10 735 233</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15 21	1 744
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 558 495	2 812 395
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16 183 675	31 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>134 781</u>	<u>120 020</u>
	<u>2 876 972</u>	<u>2 965 456</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>2 876 972</u>	<u>2 965 456</u>
Summa tillgångar	<u>14 323 326</u>	<u>13 700 688</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		272 180	272 180
Underhållsfond		1 089 518	1 000 485
		<u>1 361 698</u>	<u>1 272 665</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 665 320	2 389 522
Årets resultat		326 880	364 831
		<u>2 992 200</u>	<u>2 754 353</u>
Summa eget kapital		<u>4 353 897</u>	<u>4 027 018</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	4 496 723	7 717 449
		<u>4 496 723</u>	<u>7 717 449</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	3 941 808	912 178
Leverantörsskulder		461 120	104 542
Fond för inre underhåll		303 137	326 128
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	69 851	44 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	696 790	568 740
		<u>5 472 706</u>	<u>1 956 221</u>
Summa skulder		<u>9 969 429</u>	<u>9 673 670</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>14 323 326</u>	<u>13 700 688</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	326 880	364 831
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	420 821	405 128
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>747 701</u>	<u>769 959</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-165 416	-11 907
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	486 855	-269 209
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 069 139</u>	<u>488 843</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 131 943	-65 202
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 131 943</u>	<u>-65 202</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-191 096	-181 096
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-191 096</u>	<u>-181 096</u>
Årets kassaflöde	-253 900	242 545
Likvida medel vid årets början	3 312 395	3 069 850
Likvida medel vid årets slut	3 058 495	3 312 395

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 1,8 %

Markanläggningar 5 %

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	3 350 496	3 284 736
Hyror	430 428	420 686
Övriga avgifter	423 698	402 398
Övriga intäkter	15 418	4 856
	4 220 040	4 112 676
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	4 374	0
Elstöd	135 754	0
Återbäring försäkringsbolag	0	16 763
	140 128	16 763
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	606 546	592 947
Reparationer	210 763	87 994
El	341 025	363 765
Uppvärmning	744 565	627 841
Vatten	296 033	259 050
Sophämtning	221 124	210 899
Övriga avgifter	248 407	242 699
Förvaltningskostnader	336 345	359 798
Fastighetsavgift	108 085	108 085
Övriga driftskostnader	43 220	45 445
	3 156 113	2 898 522
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	0	42 305
Underhåll markytor	59 625	0
Underhåll enligt plan	109 342	164 325
	168 967	206 630
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	81 000	75 784
Övriga arvoden	9 700	5 300
Revisorsarvode	3 000	3 000
Sociala kostnader	25 968	20 936
	119 668	105 020
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	391 415	380 070
Markanläggningar	29 407	25 059
	420 821	405 128
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	74 067	14 690
Ränteintäkter skattekonto	1 625	19
Övriga finansiella intäkter	0	1
	75 692	14 710
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	242 871	163 395
Övriga finansiella kostnader	540	622
	243 411	164 017

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	21 645 480	21 645 480
Årets nyanskaffning	1 131 943	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 777 423	21 645 480
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 978 447	-11 598 377
Årets avskrivningar	-391 415	-380 070
Utgående avskrivningar	-12 369 862	-11 978 447
Bokfört värde	10 407 561	9 667 033
Taxeringsvärde för Prosten i Rättvik. Värdeår 1958.		
Byggnad - bostäder hyreshus	17 800 000	17 800 000
Byggnad - lokaler	2 645 000	2 645 000
	20 445 000	20 445 000
Mark - bostäder hyreshus	4 665 000	4 665 000
Mark - lokaler	1 424 000	1 424 000
	6 089 000	6 089 000
Taxeringsvärde totalt	26 534 000	26 534 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	155 672	155 672
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 672	155 672
Bokfört värde	155 672	155 672
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	522 904	457 702
Årets investeringar	0	65 202
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	522 904	522 904
Ingående ackumulerade avskrivningar	-110 877	-85 818
Årets avskrivningar	-29 407	-25 059
Utgående avskrivningar	-140 283	-110 877
Bokfört värde	382 621	412 028
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Not 14 Långfristiga placeringar		
Övriga finansiella anläggningstillgångar	500 000	500 000
	500 000	500 000

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	21	1 744			
	21	1 744			
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	9 120	9 120			
Skattekonto	174 555	21 756			
Övriga fordringar	0	421			
	183 675	31 297			
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	272 180	1 000 485	2 389 522	364 831	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			364 831	-364 831	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-168 967	168 967		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		258 000	-258 000		
Årets resultat				326 880	
Belopp vid årets slut	272 180	1 089 518	2 665 320	326 880	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	113718	5,46%	2024-05-02	721 082	18 732
Stadshypotek AB	212283	3,99%	2027-06-30	1 198 723	32 000
Swedbank	2857464727	3,36%	2028-06-21	1 610 000	40 000
Swedbank	2950967717	3,45%	2026-06-17	1 800 000	40 000
Swedbank	2952504328	1,36%	2024-04-25	3 108 726	60 364
				8 438 531	191 096
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 496 723	
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					7 483 051
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				9 580 000	9 580 000
Summa ställda säkerheter				9 580 000	9 580 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				191 096	172 364
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				3 750 712	739 814
				3 941 808	912 178
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				25 968	19 992
Källskatt				25 919	24 641
Mervärdesskatt				17 964	0
				69 851	44 633
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				438 006	364 413
Upplupna räntekostnader				32 365	30 633
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				226 419	173 694
				696 790	568 740

Rättvik, 2024

Digitalt signerad av

.....
Björn Haga

.....
Benny Nyström

.....
Susann Woxmark

.....
Stefan Nygård

.....
Lina Funk

.....
Juvas Magnus Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Veronica Lundeberg

.....
Tommy Mårtensson

Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Prosten i Rättvik, org.nr. 783200-2286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Prosten 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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. Risker 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 Prosten 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 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. Revisor 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 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

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Veronika Lundeberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

BJÖRN HAGA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 12:01:15



STEFAN NYGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:41:17



LINA FUNK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 10:05:10



SUSANN WOXMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 13:57:24



BENNY NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 13:05:44



JUVAS MAGNUS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:39:15



VERONIKA LUNDEBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 06:12:30



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 11:18:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

VERONIKA LUNDEBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 06:13:08

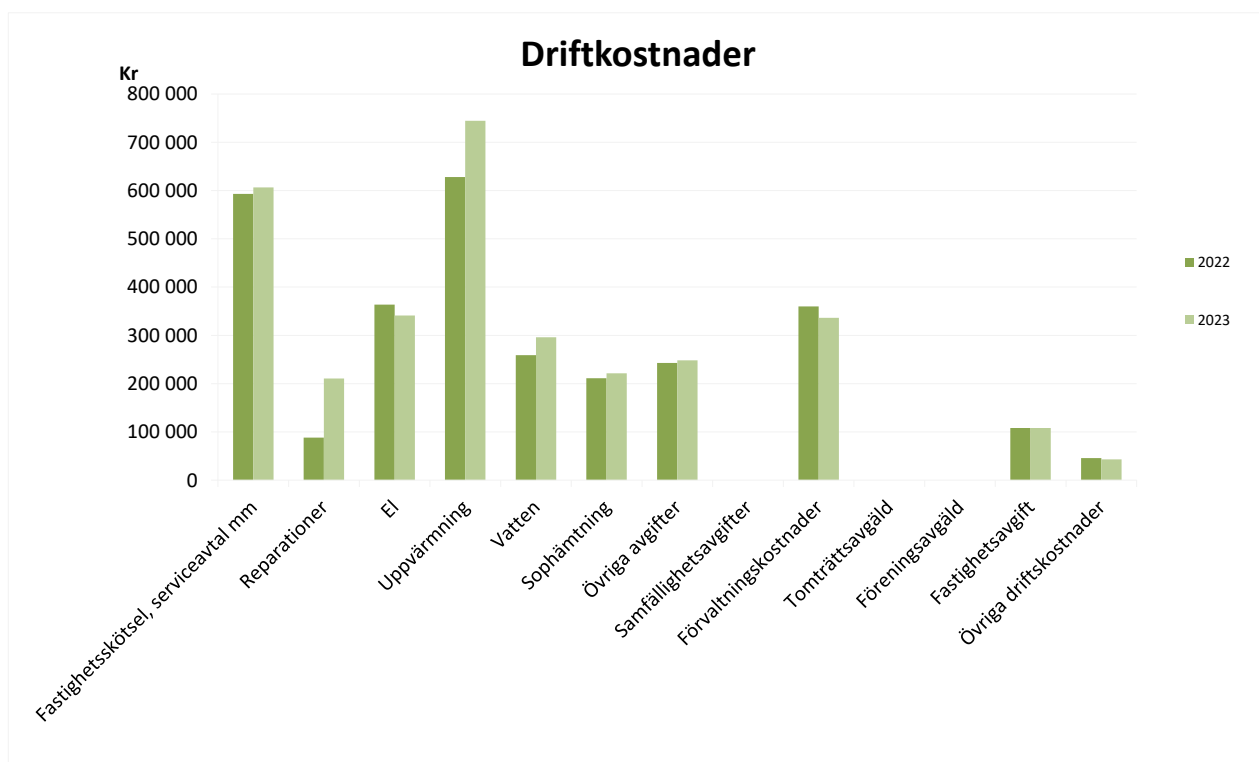
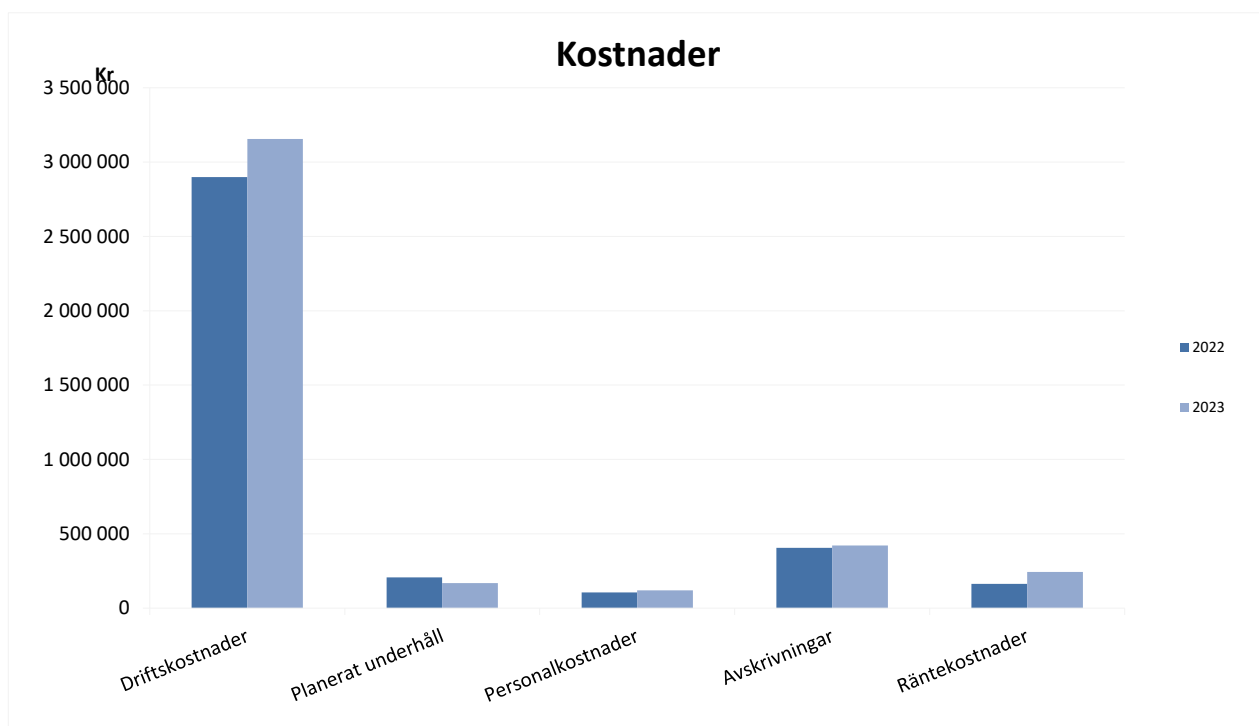


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 11:19:21







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Prosten i Rättvik



157
KR/KVM
SPARANDE



1445
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2%
RÄNTEKÄNSLIGHET



237
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



766
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 157 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 1445 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 237 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 766 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.