



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kören i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kören i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-3332 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borlänge kommun. Det är 8 hus med adress Betesgatan 23-25 samt Alfarvägen 79-89.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kören 1	1972-01-01	1972

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. 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
136	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 302
49	garageplatser	0
119	p-platser	0
Totalt 304 objekt		9 302

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 50 st 2 rok, 72 st 3 rok.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB MälarDalarna.

Fastighetskötseln och lokalvård har utförts av JE fastighetskötsel.

Förvaltartjänst av utförts av HSB MälarDalarna.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Peleback	Ordförande
Sharif Johar	Ledamot
Bo Lindström	Ledamot
Christer Pettersson	Ledamot
Simon Ström	Ledamot
Gökhan Kizil	Ledamot
Per-Olov Larsson	HSB-ledamot
Mats Arvidsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Mikael Peleback, Sharif Johar, Simons Ström, Gökhan Kizil, Bo Lindström och Mats Arvidsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Peleback och Bo Lindström.

Revisorer har varit Ingall Jansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit styrelsen vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes senast 1 januari 2023 med 5 %. Styrelsen har fastställt budgten för 2024 och beslutat om höjning med 5 % från den 1 januari 2024. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 736 kr /m². I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-tv och bredband. Bostadsrättsinnehavaren har egna abonnemang för hushållsel.

Styrelsen har utfört den stadgeenliga besiktning 2023-09-11.

Underhållsplanen har uppdaterats under 2023 och redovisar fastighetens underhållsbehov samt större åtgärder som kräver investering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond enligt med gällande underhållsplan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005-2006	Fönsterbyte.
2011	Balkonginglasning.
2013	Installation av nya fläktar i vissa lägenheter. Ny styrning av fläkten i samlingslokalen.
2015	Lekparker 2 st, byte av entrédörrar. Bokningstavla i tvättstuga. Rengöring av ledningsrör.
2016	Plantering framsida vid 81:an. Nytt sadeltak på tvättstuga samt utbyggnad. Ny uteplats.
2017	Byte av lägenhetsdörrar. Numrering av hus. Informationstavlor.
2018	Asfaltering,
2019	Passagesystem
2020	Takbyte, Ventilationsaggregat.
2021	Omdragning el i kvartershus. OVK.
2022	Kulvertbyte.
2023	Termostatbyte på radiatorer och injustering av värmesystem. Injustering av ventilationen. Övernattningsrum och gym har iordningsställts.

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

Årtal	Ändamål
2024-2025	Markarbete utanför garagen.
2024-2025	Relining av vattenledningar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 169 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 169.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	179	246	251	150	227
Skuldsättning, kr/kvm	2 966	3 058	2 628	2 688	1 740
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 966	3 058	2 628	2 688	1 740
Räntekänslighet, %	4	5	4	2	3
Energikostnad, kr/kvm	213	175	122	122	147
Årsavgifter, kr/kvm	702	669	656	624	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	92	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	761	723	710	710	679
Nettoomsättning, tkr	7 009	6 686	6 600	6 450	6 313
Resultat efter finansiella poster, tkr	336	1 064	1 057	997	1 315
Soliditet, %	36	35	37	33	43

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	352 800	0	0	352 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	42 200	0	0	42 200
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 915 160	0	-85 711	3 829 449
S:a bundet eget kapital, kr	4 310 160	0	-85 711	4 224 449
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 656 175	1 064 383	85 711	11 806 269
Årets resultat, kr	1 064 383	-1 064 383	335 576	335 576
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 720 558	0	421 287	12 141 845
S:a eget kapital, kr	16 030 718	0	335 576	16 366 294

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 214 000 kr samt ianspråktagande skett med 299 711 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	11 720 558
Årets resultat, kr	335 576
Reservation till underhållsfond, kr	-214 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	299 711
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 141 845

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	12 141 845

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

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 008 617	6 685 591
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	70 361	43 729
Summa rörelseintäkter		7 078 978	6 729 320
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 842 641	-4 007 535
Planerat underhåll	Not 5	-299 713	-351 876
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-157 014	-127 863
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 028 303	-875 012
Summa rörelsekostnader		-6 327 671	-5 362 286
Rörelseresultat		751 308	1 367 033
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	104 823	15 590
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-520 555	-318 241
Summa finansiella poster		-415 732	-302 650
Årets resultat		335 576	1 064 383
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-214 000	-172 000
Disposition underhållsfond		299 711	351 876
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		85 711	179 876
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		421 287	1 244 259

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	40 251 553	39 412 817
Mark	Not 11	548 000	548 000
Markanläggningar	Not 12	154 032	186 581
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	70 228	0
		<u>41 023 813</u>	<u>40 147 398</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>41 026 614</u>	<u>40 150 199</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	6 404	75 341
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 757 141	5 347 680
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	522 128	635 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		379 705	247 692
		<u>4 665 378</u>	<u>6 306 365</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 665 378</u>	<u>6 306 365</u>
Summa tillgångar		<u>45 691 991</u>	<u>46 456 564</u>

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		352 800	352 800
Upplåtelseavgifter		42 200	42 200
Underhållsfond		3 829 449	3 915 160
		<u>4 224 449</u>	<u>4 310 160</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 806 269	10 656 175
Årets resultat		335 576	1 064 383
		<u>12 141 845</u>	<u>11 720 558</u>
Summa eget kapital		<u>16 366 294</u>	<u>16 030 718</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	16 390 000	19 975 007
		<u>16 390 000</u>	<u>19 975 007</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	11 199 777	8 466 326
Leverantörsskulder		490 289	786 392
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	313 472	308 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	932 159	889 203
		<u>12 935 698</u>	<u>10 450 839</u>
Summa skulder		<u>29 325 698</u>	<u>30 425 846</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>45 691 991</u>	<u>46 456 564</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	335 576	1 064 383
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 028 303	875 012
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 363 879</u>	<u>1 939 395</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	50 448	-188 272
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-248 592</u>	<u>922 883</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 165 735	2 674 007
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 904 718	-5 633 093
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 904 718	-5 633 093
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-851 556	3 992 495
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-851 556	3 992 495
Årets kassaflöde	-1 590 539	1 033 409
Likvida medel vid årets början	5 347 680	4 314 272
Likvida medel vid årets slut	3 757 141	5 347 680

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 1,9 %

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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 321 456kr.

Övrigt

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

2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 532 776	6 222 168
Hyror	433 381	422 435
Övriga avgifter	1 200	1 000
Övriga intäkter	69 695	69 288
Bruttoomsättning	<u>7 037 052</u>	<u>6 714 891</u>
Hysesbortfall	-28 435	-29 300
	7 008 617	6 685 591
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	70 361	0
Återbäring försäkringsbolag	0	43 729
	70 361	43 729
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	797 966	706 407
Reparationer	486 308	198 224
El	319 514	296 990
Uppvärmning	1 287 823	994 981
Vatten	371 956	337 946
Sophämtning	271 230	247 366
Övriga avgifter	441 507	436 988
Förvaltningskostnader	515 807	441 041
Fastighetsavgift	193 870	193 870
Övriga driftskostnader	156 660	153 721
	4 842 641	4 007 535
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll installationer	0	351 876
Underhåll enligt plan	230 446	0
Underhåll utöver plan	69 268	0
	299 713	351 876
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	80 000	73 048
Övriga arvoden	33 950	24 675
Revisorsarvode	5 000	5 000
Löner och andra ersättningar	6 636	0
Sociala kostnader	31 428	25 140
	157 014	127 863
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	995 754	842 463
Markanläggningar	32 549	32 549
	1 028 303	875 012
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	94 795	14 862
Ränteintäkter skattekonto	9 985	628
Övriga finansiella intäkter	43	101
	104 823	15 590
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	517 586	316 110
Övriga finansiella kostnader	2 969	2 131
	520 555	318 241

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	50 898 611	45 176 454
Årets nyanskaffning	1 834 490	5 722 157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 733 101	50 898 611
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 485 794	-10 643 331
Årets avskrivningar	-995 754	-842 463
Utgående avskrivningar	-12 481 548	-11 485 794
Bokfört värde	40 251 553	39 412 817
Taxeringsvärde för Kören 1 i Borlänge. Värdeår 1972.		
Byggnad - bostäder hyreshus	49 000 000	49 000 000
Byggnad - lokaler	614 000	614 000
	49 614 000	49 614 000
Mark - bostäder hyreshus	12 200 000	12 200 000
Mark - lokaler	413 000	413 000
	12 613 000	12 613 000
Taxeringsvärde totalt	62 227 000	62 227 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	548 000	548 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	548 000	548 000
Bokfört värde	548 000	548 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	650 978	650 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	650 978	650 978
Ingående ackumulerade avskrivningar	-464 397	-431 848
Årets avskrivningar	-32 549	-32 549
Utgående avskrivningar	-496 946	-464 397
Bokfört värde	154 032	186 581
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	70 228	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 228	0
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Ovriga andelar	2 300	2 300
	2 800	2 800

2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter					2023-12-31	2022-12-31
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar						
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					6 404	75 341
					6 404	75 341
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar						
Aktuell skattefordran					49 857	49 857
Skattekonto					472 271	585 795
					522 128	635 652
Not 17 Eget kapital						
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	42 200	352 800	3 915 160	10 656 175	1 064 383	
Omföring av årets resultat enligt årstämma				1 064 383	-1 064 383	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-299 711	299 711		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			214 000	-214 000		
Årets resultat					335 576	
Belopp vid årets slut	42 200	352 800	3 829 449	11 806 269	335 576	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
SE-Banken Bolån	46540204	4,70%	2024-03-28	4 734 770	151 560	
SE-Banken Bolån	46614313	0,99%	2024-03-28	3 225 007	99 996	
SE-Banken Bolån	46614372	4,70%	2024-04-28	2 880 000	240 000	
Swedbank	2952353072	1,01%	2027-02-25	7 400 000	160 000	
Swedbank	2952657852	1,34%	2030-05-10	4 650 000	100 000	
Swedbank	2953177389	0,90%	2025-11-25	4 700 000	100 000	
				27 589 777	851 556	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 390 000	
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						23 331 997
Ställda säkerheter						
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>						
Fastighetsinteckningar					31 821 000	31 821 000
<i>varav frigjorda</i>					0	0
Summa ställda säkerheter					31 821 000	31 821 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					360 000	851 556
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)					10 839 777	7 614 770
					11 199 777	8 466 326
Not 20 Övriga kortfristiga skulder						
Arbetsgivaravgifter					19 138	13 193
Källskatt					20 054	16 155
Mervärdesskatt					0	0
Övriga kortfristiga skulder					274 280	279 570
					313 472	308 918
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Förutbetalda hyror och avgifter					611 661	598 870
Upplupna räntekostnader					4 615	2 937
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					315 883	287 396
					932 159	889 203

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Borlänge, 2024		
Digitalt signerad av		
..... Mikael Peleback Bo Lindström Simon Ström
..... Sharif Johar Christer Pettersson Gökhan Kizil
..... Per-Olov Larsson		
Vår revisionsberättelse har lämnats 2024		
..... Ingalill Jansson Av stämman vald revisor Tommy Mårtensson Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kören i Borlänge, org.nr. 782600-3332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kören i Borlänge 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Kören i Borlänge 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.

Borlänge

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingalill Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MIKAEL PELEBACK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:07:01



PER-OLOV LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:10:09



SHARIF JOHAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:20:41



BO LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:08:35



SIMON STRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:08:46



GÖKHAN KIZIL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:11:32



CHRISTER PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 20:13:10



INGALILL JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 21:02:21



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 05:01:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

INGALILL JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 21:05:25

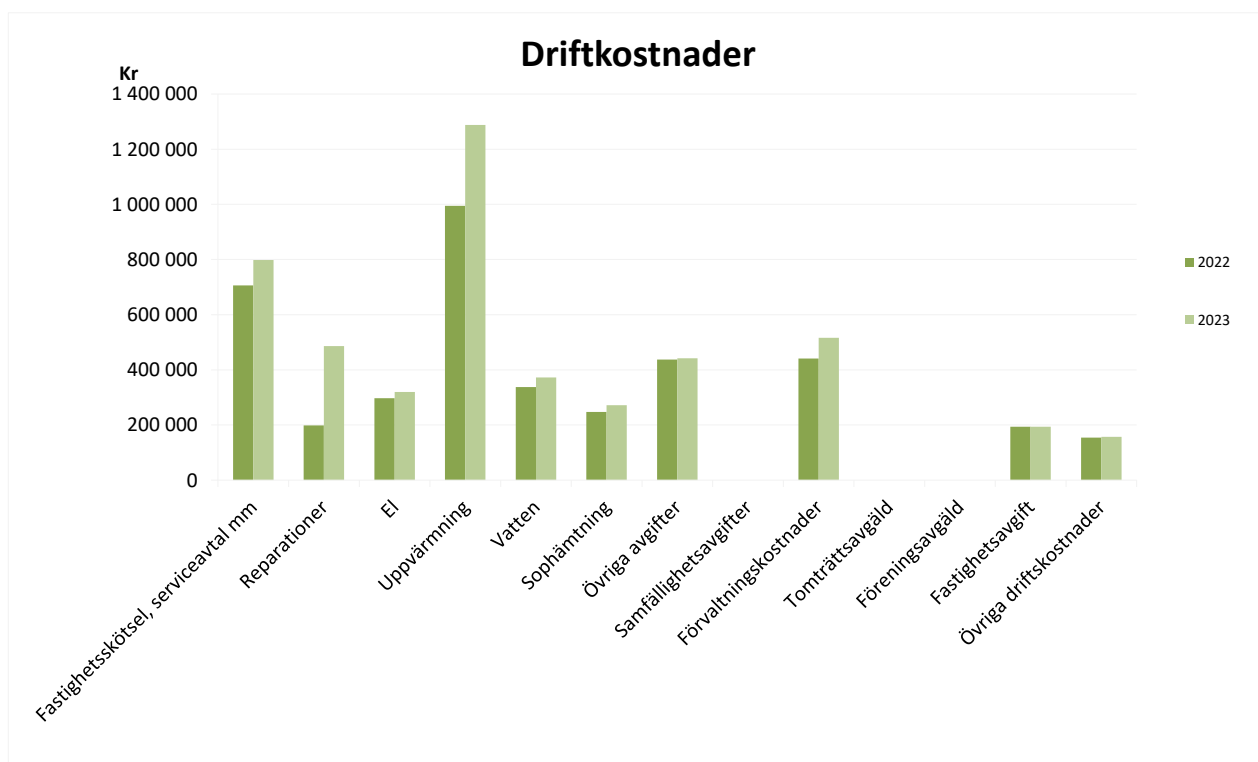
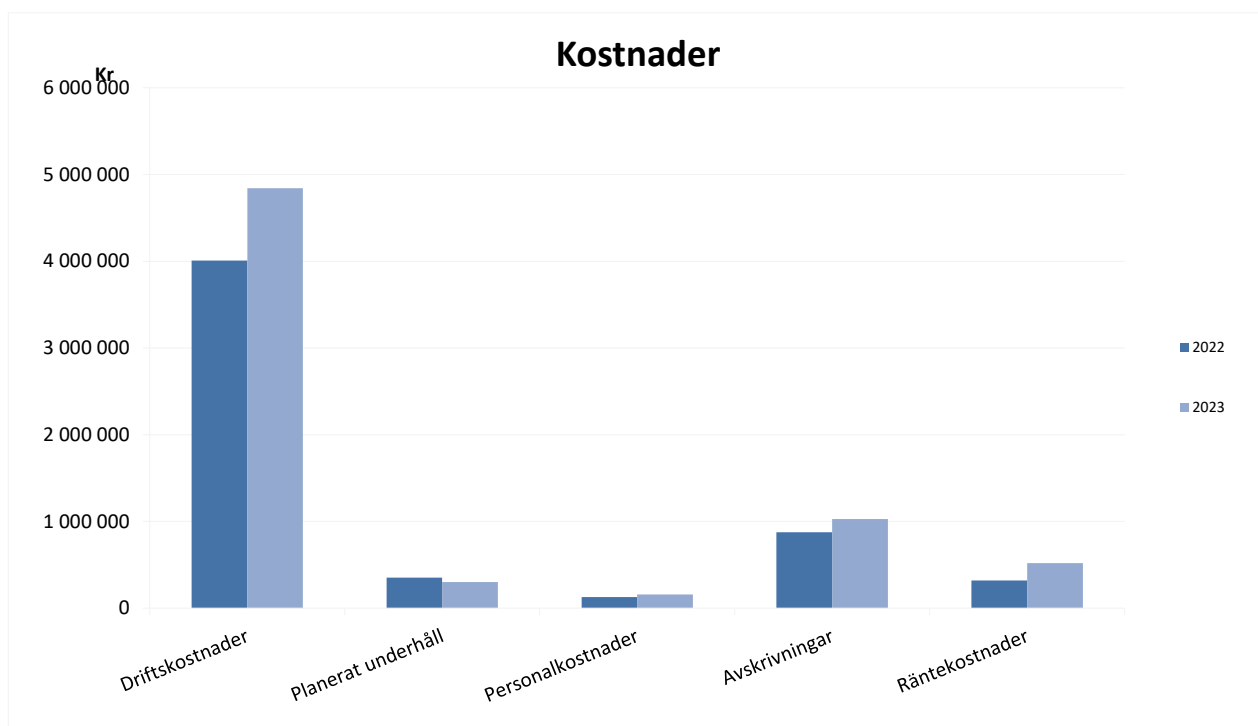


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 05:02:56







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Kören i Borlänge



179

KR/KVM

SPARANDE



2966

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



213

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



702

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 179 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 2966 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 4%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 213 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 702 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.