

HSB Bostadsrättsförening Vägaren i Borlänge



Org.nr. 782600-3225

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Vägaren i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-3225 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-29. Under 2023 antogs nya stadgar som kommer registreras under våren 2024.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borlänge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vägaren 8	1970-01-01	1970

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF Dalarnas. 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
1	lokaler (hyresrätt)	32
114	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7884
101	p-platser varav 4 st laddplatser	0
Totalt 216 objekt		7916

Föreningens lägenheter fördelas på: 60 st 2 rok, 54 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Helena Hjorth	Ordförande
Ronny Hjorth	Sekreterare
Rikard Folkman	Ledamot
Ulla Karlsson	Ledamot
Marie Johansson	Ledamot
Fredrik Green	Ledamot
Anna Strömberg	HSB-Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Helena Hjorth, Ronny Hjorth och Ulla Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Rikard Folkman, Ronny Hjorth, Helena Hjorth och Marie Johansson, två i förening.

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

Valberedning har varit: Paula Masalin, Agneta Folkman, Anna-Maria von Zeipel med Anna-Maria von Zeipel som ordförande, vald vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Ronny Hjorth.

Studieorganisatör har varit Marie Johansson.

Fastighetsskötseln har ombesörjats av KomFast.

Den ekonomiska förvaltningen av HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 4 maj. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 13 juni då deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%. Budgeten för 2024 är klar och föreningen valde att låta avgifterna vara oförändrade. Till årsavgiften tillkommer en avgift för kollektivt bredband och kabel-tv förnärvarande 165 kr/månad.

1 december 2023 löste föreningen ett av sina lån. Planen är att även lösa det sista lånet 30/1 2025.

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 under hösten 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Målning av samtliga entrépartier samt lordningställande av samtliga skyddsrum. Betalat av ett lån.
2022	Justering asfaltering del av parkering, Målning på snöågatan 6-10, OVK och rengöring av ventilationskanaler.
2021	Brandvarnare i samtliga tvättstugor och källare med trappsiren, Två laddstolpar med fyra uttag för hybrid/elbilsaddning, Spolning värmexlare och Bytt 75 m staket.
2020	Målning sophus och förråd. Byte armaturer på parkeringen, samt målning p-rutor. Hamling av träd. Köpt 3 nya Wascatormaskiner. Bytt alla elslutbleck och låskistor. Ny VVC pump. Byte VVC ledning i hus 4.
2019	11st motorvärmplatser, varav två med ladd stolpe för elbil. Bytt ut samtliga armaturer i trapphusen till närvarostyrda LED.
2018	Installation av partikelfilter i undercentral. Byte av stolparmaturer och utebelysning till LED. Nytt staket i lekparken. Målning av källargångar och källartak. Ny grovtvättmaskin.
2017	Nytt passersystem, vattenlarm i samtliga lght, renovering av samlingslokal. Nya utemöbler., injustering av badrumsflöden. Diverse målningsarbeten bl.a. källaren hus 8.
2016	Ny lekpark och 30st nya temperaturgivare. OVK.
2015	Byte av samtliga fönster på området, lght, källare, tvättstugor och trappor. Byte av samtliga balkongdörrar.
2014	Diverse asfaltering och fastighetsboxar.
2013	Målning av samtliga husgrunder och dagvattenrör. Nedgrävning av ny dagvattenledning med nya brunnar hus 4, 8 och 12.
2012	Ny undercentral med webbaserat styrövervakningssystem och 30 temperaturgivare i lght. Nyplanteringar.
2011	Nya källardörrar, Tätning av externa fönster. I källarna: brytskydd, närvarostyrd belysning, isolering av rör, nya vattenmätare, avstängningsventiler. Nya armaturer på parkeringen och asfalt. Nyplanteringar. Fågelskydd vindar.
2010	Nya källarförråd. Perlatorer i lght. Brandvarnare och släckare i trapporna.
2009	Nya spisfläktar, stamventiler, radiatorventiler, termostater, fuktstyrda don, expansionskärl, injustering av hela värme- och ventilationssystemet. Nya EC frånluftsfläktar. Nya motorvärmare. Nya tvättmaskiner.
2006	Nytt låssystem, ny ute belysning.
2004	Byte av pumpar, tvättmaskiner, signalförstärkare och motorvärmare. Ny asfalt.
2003	PCB inventering. Brandvarnare i alla lght. Ny asfalt. Ny lekpark.
2001	Badrumsrenovering med nya badrumsstammar, nya entrédörrar.
1998	Ombyggnad av källarlokal till samlingslokal.
1997	Nya frånluftsfläktar
1995	Nya balkonger
1994	Sophusen byggdes. Trappor och tvättstugor renoverades.

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

Byte av armaturer i källare och tvättstugor. Allmänt underhåll av befintliga installationer.

Av större investeringar kommer byte av kulvert ske inom några år annars underhåll enligt underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 130 och under året har det tillkommit 10 och avgått 13 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 127.

Föreningens hemsida finns på www.hsb.se/malardalarna/brf/vagaren
E-post brfvagaren.borlange@gmail.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	214	206	233	219	207
Skuldsättning, kr/kvm	111	203	240	540	846
Räntekänslighet, %	0	0	0	1	1
Energikostnad, kr/kvm	175	142	139	120	129
Årsavgifter, kr/kvm	627	597	597	597	597
Totala intäkter, kr/kvm	660	614	610	611	606
Nettoomsättning, tkr	5 190	4 837	4 829	4 838	4 794
Resultat efter finansiella poster, tkr	958	869	1 217	1 043	936
Soliditet, %	88	85	83	73	65

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.

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.

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	381 000	0	0	381 000
Upplåtelseavgifter, kr	51 600	0	0	51 600
Underhållsfond, kr	3 210 281	0	17 968	3 228 249
S:a bundet eget kapital, kr	3 642 881	0	17 968	3 660 849
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	13 898 070	868 973	-17 968	14 749 075
Årets resultat, kr	868 973	-868 973	0	957 806
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 767 043	0	-17 968	15 706 881
S:a eget kapital, kr	18 409 924	0	0	19 367 730

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 346 000 kr samt ianspråktagande skett med 328 032 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	14 767 043
Årets resultat, kr	957 806
Reservation till underhållsfond, kr	-346 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	328 032
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 706 881

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	15 706 881
------------------------------------	-------------------

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	5 190 174	4 837 117
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	35 724	26 132
Summa rörelseintäkter		5 225 898	4 863 249
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 188 766	-2 816 053
Planerat underhåll	Not 5	-328 032	-354 875
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-446 858	-408 395
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-408 190	-407 049
Summa rörelsekostnader		-4 371 847	-3 986 372
Rörelseresultat		854 052	876 878
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	127 459	22 443
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-23 705	-30 348
Summa finansiella poster		103 754	-7 905
Årets resultat		957 806	868 973
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-346 000	-346 000
Disposition underhållsfond		328 032	354 875
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-17 968	8 875
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		939 838	877 848

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	14 143 481	14 024 599
Mark	Not 11	549 811	549 811
Markanläggningar	Not 12	943 868	990 167
Inventarier	Not 13	56 269	537 042
		<u>15 693 428</u>	<u>16 101 618</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 693 928</u>	<u>16 102 118</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 093 525	2 398 024
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	63 567	67 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		277 071	141 336
		<u>3 434 163</u>	<u>2 607 109</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	3 000 000	3 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>6 434 163</u>	<u>5 607 109</u>
Summa tillgångar		<u>22 128 091</u>	<u>21 709 227</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		381 000	381 000
Upplåtelseavgifter		51 600	51 600
Underhållsfond		3 228 249	3 210 281
		<u>3 660 849</u>	<u>3 642 881</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 749 075	13 898 070
Årets resultat		957 806	868 973
		<u>15 706 881</u>	<u>14 767 043</u>
Summa eget kapital		<u>19 367 729</u>	<u>18 409 923</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	745 109	878 473
		<u>745 109</u>	<u>878 473</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	133 364	724 884
Leverantörsskulder		420 000	192 747
Aktuell skatteskuld		13 356	10 228
Fond för inre underhåll		663 274	699 653
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	48 629	92 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	736 630	700 354
		<u>2 015 253</u>	<u>2 420 831</u>
Summa skulder		<u>2 760 362</u>	<u>3 299 304</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>22 128 091</u>	<u>21 709 227</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	957 806	868 973
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	408 190	407 049
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 365 996</u>	<u>1 276 021</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-131 553	-13 985
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	185 942	88 113
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 420 385</u>	<u>1 350 150</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	34 260
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>34 260</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-724 884	-293 364
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-724 884</u>	<u>-293 364</u>
Årets kassaflöde	695 501	1 091 045
Likvida medel vid årets början	5 398 024	4 306 979
Likvida medel vid årets slut	6 093 525	5 398 024

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 1,6 %

Markanläggningar 2-10 %

Inventarier 5,3-10 %

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 4 090 055 kr.

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 939 512	4 704 132
Hyror	207 150	187 530
Övriga avgifter	63 542	6 965
Övriga intäkter	30 228	28 160
Bruttoomsättning	5 240 432	4 926 787
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-225
Hyesbortfall	-10 760	-10 450
Avsatt till inre fond	-39 498	-78 995
	5 190 174	4 837 117
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	35 724	0
Återbäring försäkringsbolag	0	26 132
	35 724	26 132
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	822 365	780 691
Reparationer	4 824	72 010
El	182 930	153 346
Uppvärmning	922 371	700 096
Vatten	282 616	270 037
Sophämtning	202 209	178 397
Övriga avgifter	234 372	153 020
Förvaltningskostnader	266 439	256 125
Fastighetsavgift	183 306	179 378
Övriga driftskostnader	87 333	72 955
	3 188 766	2 816 053
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	328 032	354 875
	328 032	354 875
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	115 898	87 487
Vicevärdsarvode	150 000	142 500
Övriga arvoden	18 650	9 000
Revisorsarvode	6 000	6 000
Löner och andra ersättningar	55 076	72 413
Sociala kostnader	101 234	90 995
	446 858	408 395
Föreningen har under året haft en anställd vicevärd.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	351 504	301 551
Markanläggningar	46 299	45 157
Inventarier	10 387	60 340
	408 190	407 049
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	126 270	22 419
Ränteintäkter skattekonto	1 188	20
Övriga finansiella intäkter	1	4
	127 459	22 443
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	23 642	30 348
Övriga finansiella kostnader	63	0
	23 705	30 348

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	21 506 709	21 506 709
Omklassificering passersystem	749 289	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 255 998	21 506 709
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 482 110	-7 180 544
Omklassificering passersystem	-278 903	0
Årets avskrivningar	-351 504	-301 566
Utgående avskrivningar	-8 112 517	-7 482 110
Bokfört värde	14 143 481	14 024 599
Taxeringsvärde för HSB Brf Vägaren i Borlänge, Vägaren 8. Värdeår 1970.		
Byggnad - bostäder hyreshus	64 000 000	64 000 000
Byggnad - lokaler	103 000	103 000
	64 103 000	64 103 000
Mark - bostäder hyreshus	18 800 000	18 800 000
Mark - lokaler	113 000	113 000
	18 913 000	18 913 000
Taxeringsvärde totalt	83 016 000	83 016 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	549 811	549 811
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	549 811	549 811
Bokfört värde	549 811	549 811
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 278 923	1 313 179
Årets investeringar	0	-34 256
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 278 923	1 278 923
Ingående ackumulerade avskrivningar	-288 756	-243 603
Årets avskrivningar	-46 299	-45 153
Utgående avskrivningar	-335 055	-288 756
Bokfört värde	943 868	990 167
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	885 219	885 219
Omklassificering passersystem	-749 289	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 930	885 219
Ingående avskrivningar	-348 177	-287 846
Omklassificering passersystem	278 903	
Årets avskrivningar	-10 387	-60 331
Utgående avskrivningar	-79 661	-348 177
Bokfört värde	56 269	537 042
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter			2023-12-31	2022-12-31	
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto			63 567	14 169	
Övriga fordringar			0	53 580	
			63 567	67 749	
Not 16 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.			3 000 000	3 000 000	
Not 17 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	51 600	381 000	3 210 281	13 898 070	868 973
Omföring av årets resultat enligt årstämma				868 973	-868 973
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-328 032	328 032	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			346 000	-346 000	
Årets resultat					957 806
Belopp vid årets slut	51 600	381 000	3 228 249	14 749 075	957 806
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	23960	1,14%	2025-01-30	878 473	133 364
				878 473	133 364
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			745 109		
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					211 653
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar			15 925 000	15 925 000	
Summa ställda säkerheter			15 925 000	15 925 000	
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			133 364	293 364	
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)			0	431 520	
			133 364	724 884	
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter			22 575	42 304	
Källskatt			25 147	49 919	
Övriga kortfristiga skulder			907	742	
			48 629	92 965	
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter			475 940	476 588	
Upplupna räntekostnader			1 669	1 922	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			259 021	221 844	
			736 630	700 354	

Borlänge, 2024

Digitalt signerad av

.....
Helena Hjorth

.....
Ronny Hjorth

.....
Fredrik Green

.....
Ulla Karlsson

.....
Marie Johansson

.....
Rikard Folkman

.....
Anna Strömberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Ingalill Jansson

.....
Tommy Mårtensson

Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vägaren i Borlänge, org.nr. 782600-3225

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vägaren 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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 rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vägaren 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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

Ingali Jansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

HELENA HJORTH

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 13:11:21



FREDRIK GREEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:38:29



ANNA STRÖMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 10:11:04



RIKARD FOLKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 11:10:48



MARIE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:24:25



ULLA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:12:27



RONNY HJORTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 09:52:57



INGALILL JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 14:11:21



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 06:19:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

INGALILL JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 14:13:04

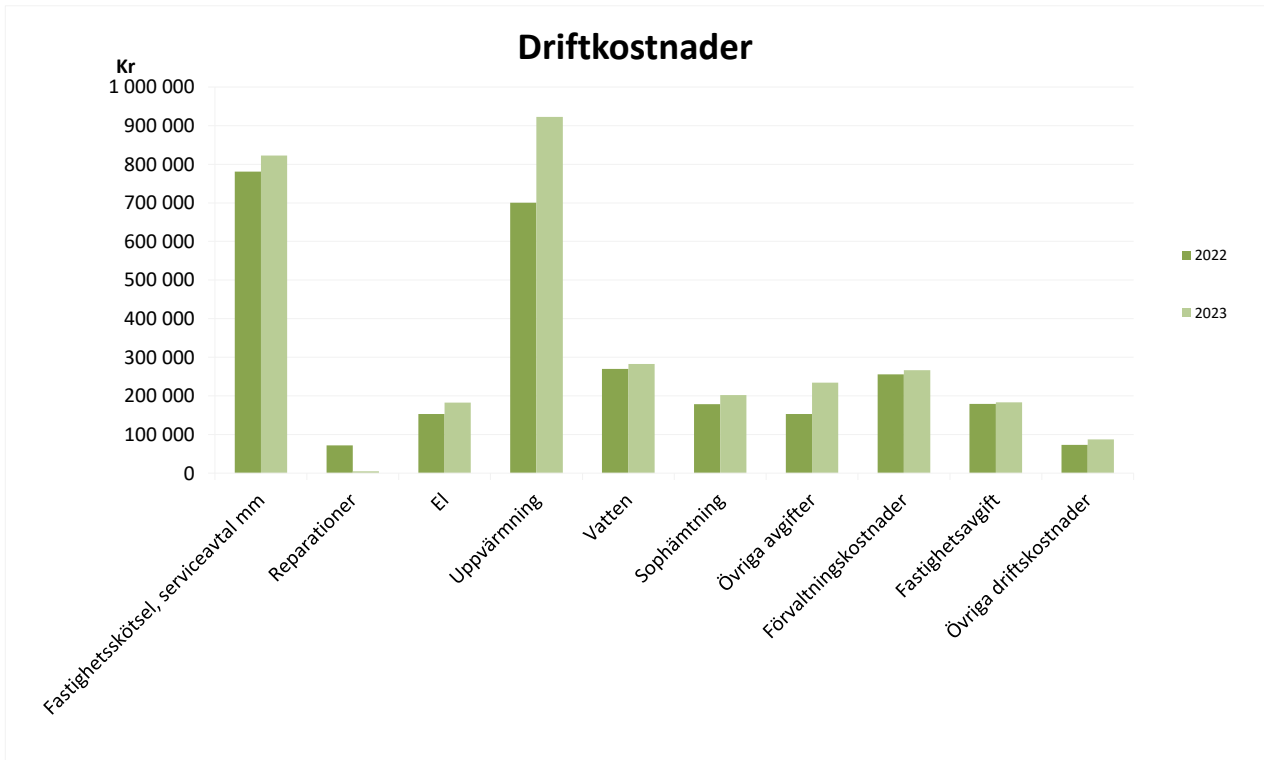
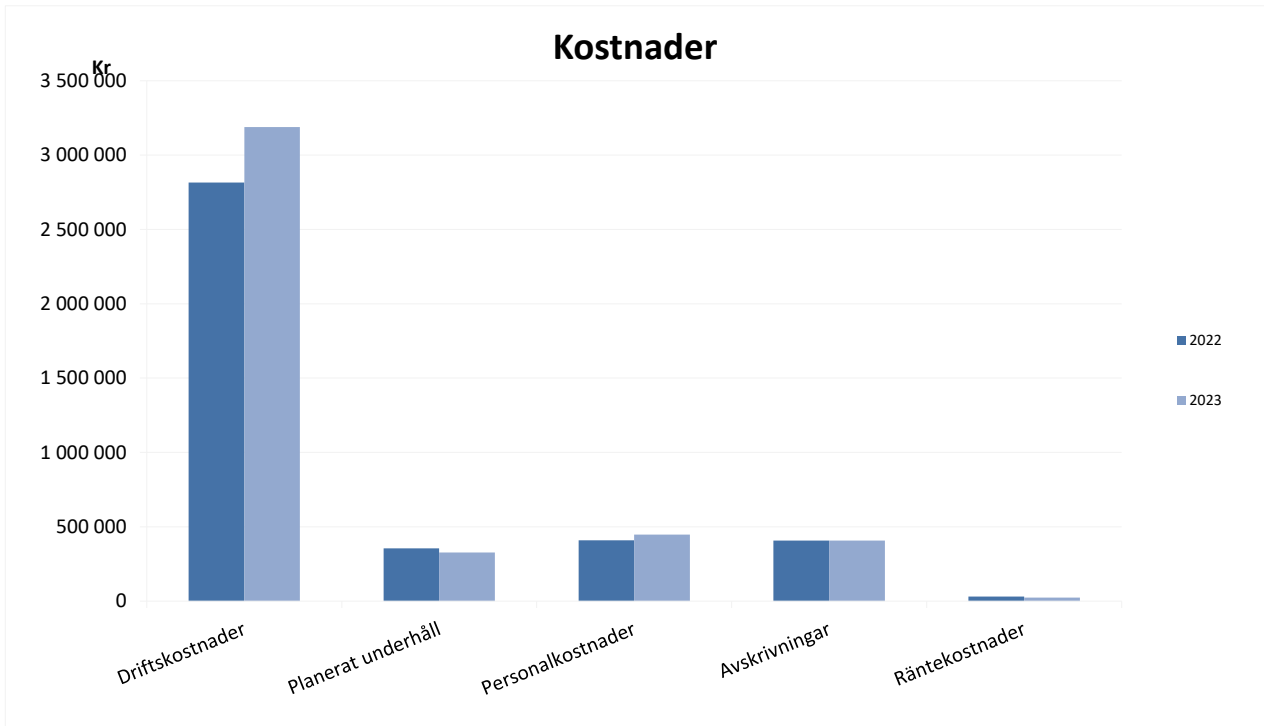


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 06:20:47







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Vägaren i Borlänge



214

KR/KVM

SPARANDE



111

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



0%

RÄNTEKÄNSLIGHET



175

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



627

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 214 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 111 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 0%	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 175 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 627 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.