



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Gudröd i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gudröd i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 716412-7248 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1975. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Borlänge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dagny 8	1975-01-01	1976

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5732
46	garageplatser	0
46	p-platser	0
Totalt 180 objekt		5732

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 31 st 2 rok, 49 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Leif Häägg	Ordförande
Ingegerd Lundgren	Vice Ordförande
Tommy Turpeinen	Sekreterare
Maria Jöhnemark	Ledamot
Britt Olsson	Ledamot
Camilla Selemark	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Häägg, Britt Olsson och Maria Jöhnemark.



Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Britt Olsson, Leif Häagg, Ingegerd Lundgren, Tommy Turpeinen.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Henrik Navjord med Jan-Erik Fernqvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Hampus Åkerman (sammankallande), Lilian Sandin samt Anette Haga, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 24 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 2022-01-01 med +2%. Budgeten för 2023 är fastställd och avgiften höjdes med 5 % från 2023-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i oktober 2022.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Installerat avgasningssystem med partikelavskiljning i värmesystemet. Renoverat parkeringsdäcket.
2021	Nya Entrépartier
2020	Balkongplåtar utsida. Igångsättning av solcellsanläggning. Installation av smart VVC.
2019	Fasadbyte med 50 mm tilläggsisolering. Solceller på fasaden, gavel och framsida. Nytt staket och ny grind mellan huset och kyrkan. Nya ytskikt och ny el-dragning på balkonger. Golvutjämning matkällare.
2018	Utbyggnad av kameraövervakning i garage. Nya motorvärmarruttag på alla parkeringar mot Jussi Björlings väg. Nya belysningsarmaturer (LED) alla entréer samt målning av entreakten. Byte fönster.
2017	Nytt låssystem till entréer och övriga allmänna utrymmen. Uppsättning av droppvarnare i samtliga lägenheters diskbänkskåp. Renovering Hobbyrum.
2016	Byte av 3 st frånluftsfläktar inkl. styr och reglersystem.
2014	Ombyggnad f.d. verkstad till övernattningsrum. Bredda infarten till fastigheten, omläggning asfaltsytor, samt komplettering med marksten. Byte av tvättmaskiner och torktumlare. Ny sopstation typ Molok underjordsbehållare.
2013	Ombyggnad del av cykelrum till Gymlokal. Ommålning av golv och väggar i samtliga cykelrum.
2012	Ny värmeväxlare.
2011	Renovering av pergolan med nytt tak och utbyte av väggarna. Ombyggnad av f.d. piskrummet till samlingslokal och styrelserum.
2009	Renovering av trapphus.
2005	Inglasning av balkonger.
2003	Renovering av hissarna, byte expansionskärl.
2000	Omläggning av yttertaket.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 7 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 107.

Under året har föreningen haft en gårdsfest och Qi Gong och litteraturkurs.

Föreningen har egen hemsida <http://www.hsb.se/malardalarna/brf/gudrod/> och mailadress gudrod.exp@bredband.net

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	131	129	160	72	101
Skuldsättning, kr/kvm	1 405	996	1 017	864	0
Räntekänslighet, %	3	2	2	2	0
Energikostnad, kr/kvm	122	124	112	125	111
Driftskostnad, kr/kvm	389	397	457	593	409
Årsavgifter, kr/kvm	549	538	538	538	538
Totala intäkter, kr/kvm	602	588	687	731	584
Nettoomsättning, tkr	3 451	3 372	3 938	4 190	3 350
Resultat efter finansiella poster, tkr	-308	-434	-1 245	-625	-428
Soliditet, %	64	71	71	73	92

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	572 800	0	0	572 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 889 297	0	-486 226	7 403 071
S:a bundet eget kapital, kr	8 462 097	0	-486 226	7 975 871
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 717 157	-433 961	486 226	8 769 423
Årets resultat, kr	-433 961	433 961	-307 950	-307 950
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 283 196	0	178 276	8 461 473
S:a eget kapital, kr	16 745 293	0	-307 950	16 437 344

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 486 227 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	8 283 197
Årets resultat, kr	486 226
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	-307 950
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 461 473

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 461 473

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 427 615	3 372 214
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	23 883	0
Summa rörelseintäkter		3 451 498	3 372 214
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 232 005	-2 276 003
Planerat underhåll	Not 5	-486 227	-612 145
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-337 093	-291 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-572 815	-560 057
Summa rörelsekostnader		-3 628 140	-3 739 917
Rörelseresultat		-176 642	-367 703
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 628	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-138 936	-66 258
Summa finansiella poster		-131 308	-66 258
Årets resultat		-307 950	-433 961
Tilläggssupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		0	0
Disposition underhållsfond		486 226	612 145
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		486 226	612 145
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		178 276	178 184

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	19 991 087	20 477 290
Mark	Not 11	604 419	604 419
Markanläggningar	Not 12	2 607 167	1 140 291
Inventarier	Not 13	25 700	51 400
		<u>23 228 374</u>	<u>22 273 400</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>23 228 874</u>	<u>22 273 900</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	18 594	189
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 348 868	1 226 807
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	18 739	5 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>98 005</u>	<u>102 450</u>
		<u>2 484 206</u>	<u>1 334 732</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 484 206</u>	<u>1 334 732</u>
Summa tillgångar		<u>25 713 079</u>	<u>23 608 632</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		572 800	572 800
Underhållsfond		7 403 070	7 889 297
		<u>7 975 870</u>	<u>8 462 097</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 769 423	8 717 157
Årets resultat		-307 950	-433 961
		<u>8 461 473</u>	<u>8 283 197</u>
Summa eget kapital		<u>16 437 343</u>	<u>16 745 293</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	7 865 808	4 650 000
		<u>7 865 808</u>	<u>4 650 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	186 128	1 056 250
Leverantörsskulder		163 990	164 627
Aktuell skatteskuld		13 002	6 152
Fond för inre underhåll		562 597	528 865
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	38 949	36 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	445 262	421 312
		<u>1 409 928</u>	<u>2 213 339</u>
Summa skulder		<u>9 275 736</u>	<u>6 863 339</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>25 713 079</u>	<u>23 608 632</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-307 950	-433 961
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	572 815	560 057
Kassaflöde från löpande verksamhet	264 865	126 096
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 413	314 234
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	66 711	141
Kassaflöde från löpande verksamhet	304 164	440 472
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 527 789	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 527 789	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	2 345 686	-125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 345 686	-125 000
Årets kassaflöde	1 122 061	315 472
Likvida medel vid årets början	1 226 807	911 335
Likvida medel vid årets slut	2 348 868	1 226 807

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 1,79 %

Markanläggningar 2,05 %

Inventarier 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 2023 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 2 563 246 kr

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 143 808	3 082 296
Hyrer	286 372	312 536
Övriga avgifter	5 269	9 244
Övriga intäkter	60 803	38 935
Bruttoomsättning	3 496 252	3 443 011
Hyresbortfall	-11 640	-13 800
Avsatt till inre fond	-56 997	-56 997
	3 427 615	3 372 214
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	23 883	0
	23 883	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	430 416	405 417
Reparationer	147 807	269 995
El	95 608	85 481
Uppvärmning	419 015	434 526
Vatten	185 657	191 547
Sophämtning	113 187	112 338
Övriga avgifter	323 501	344 325
Förvaltningskostnader	294 713	218 752
Fastighetsavgift	147 312	135 842
Övriga driftskostnader	74 789	77 779
	2 232 005	2 276 003
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	486 227	612 145
	486 227	612 145
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	94 000	103 188
Övriga arvoden	195 325	152 125
Revisorsarvode	5 000	0
Löner och andra ersättningar	148	220
Sociala kostnader	42 620	36 179
	337 093	291 712
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	486 195	486 185
Markanläggningar	60 913	48 180
Inventarier	25 708	25 692
	572 815	560 057
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	7 533	0
Ränteintäkter skattekonto	25	0
Övriga finansiella intäkter	70	0
	7 628	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	137 320	65 788
Övriga finansiella kostnader	1 616	470
	138 936	66 258

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	27 140 809	27 140 809
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 140 809	27 140 809
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 663 527	-6 177 342
Årets avskrivningar	-486 195	-486 185
Utgående avskrivningar	-7 149 722	-6 663 527
Bokfört värde	19 991 088	20 477 282
Taxeringsvärde för Dagny 8 i Borlänge Kommun. Värdeår 1975.		
Byggnad - bostäder hyreshus	47 000 000	36 000 000
Byggnad - lokaler	1 232 000	745 000
	48 232 000	36 745 000
Mark - bostäder hyreshus	14 400 000	11 400 000
Mark - lokaler	132 000	
	14 532 000	11 400 000
Taxeringsvärde totalt	62 764 000	48 145 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	604 419	604 419
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	604 419	604 419
Bokfört värde	604 419	604 419
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 445 436	1 445 436
Årets investeringar	1 527 789	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 973 225	1 445 436
Ingående ackumulerade avskrivningar	-305 145	-256 965
Årets avskrivningar	-60 913	-48 180
Utgående avskrivningar	-366 058	-305 145
Bokfört värde	2 607 167	1 140 291
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	257 000	257 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 000	257 000
Ingående avskrivningar	-205 592	-179 900
Årets avskrivningar	-25 708	-25 692
Utgående avskrivningar	-231 300	-205 592
Bokfört värde	25 700	51 408
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 15	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	18 594	189			
		18 594	189			
Not 16	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	18 739	5 286			
		18 739	5 286			
Not 17	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	572 800	7 889 297	8 717 157	-433 961	
	Omföring av årets resultat enligt årstämma			-433 961	433 961	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-486 226	486 226		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		0	0		
	Årets resultat				-307 950	
	Belopp vid årets slut	572 800	7 403 071	8 769 423	-307 950	
Not 18	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2951553425	1,18%	2024-05-24	4 650 000	100 000
	Swedbank	2954767261	3,74%	2027-06-23	3 401 936	86 128
					8 051 936	186 128
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 865 808	
	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					7 121 296
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				10 891 000	10 891 000
	varav frigjorda				-1 079 000	-3 646 000
	Summa ställda säkerheter				9 812 000	7 245 000
Not 19	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				186 128	125 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	931 250
					186 128	1 056 250
Not 20	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				15 649	12 623
	Källskatt				23 300	21 232
	Övriga kortfristiga skulder				0	2 278
					38 949	36 133
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				307 884	300 100
	Upplupna räntekostnader				6 090	6 664
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				131 288	114 548
					445 262	421 312
Not 22	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Borlänge, 2023- -		
Digitalt signerad av		
Leif Häagg	Camilla Selemark	Britt Olsson
Ingegerd Lundgren	Maria Jöhnemark	Tommy Turpeinen
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -		
Henrik Navjord	Tommy Mårtensson	
Av stämman vald revisor	Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gudröd i Borlänge, org.nr. 716412-7248

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gudröd i Borlänge för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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. Revisoremas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Bostadsrättsskollen 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 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 Gudröd i Borlänge för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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 den / 2023

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Henrik Navjord
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Gudröd i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF HÄÄGG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 11:49:59



BRITT OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:16:40



CAMILLA SELEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 10:50:52



TOMMY TURPEINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-08 kl. 17:45:51



INGEGERD LUNDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-07 kl. 10:31:13



MARIA JÖHNEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 14:51:56



HENRIK NAVJORD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 17:06:22



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 14:12:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Gudröd i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HENRIK NAVJORD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 17:04:51



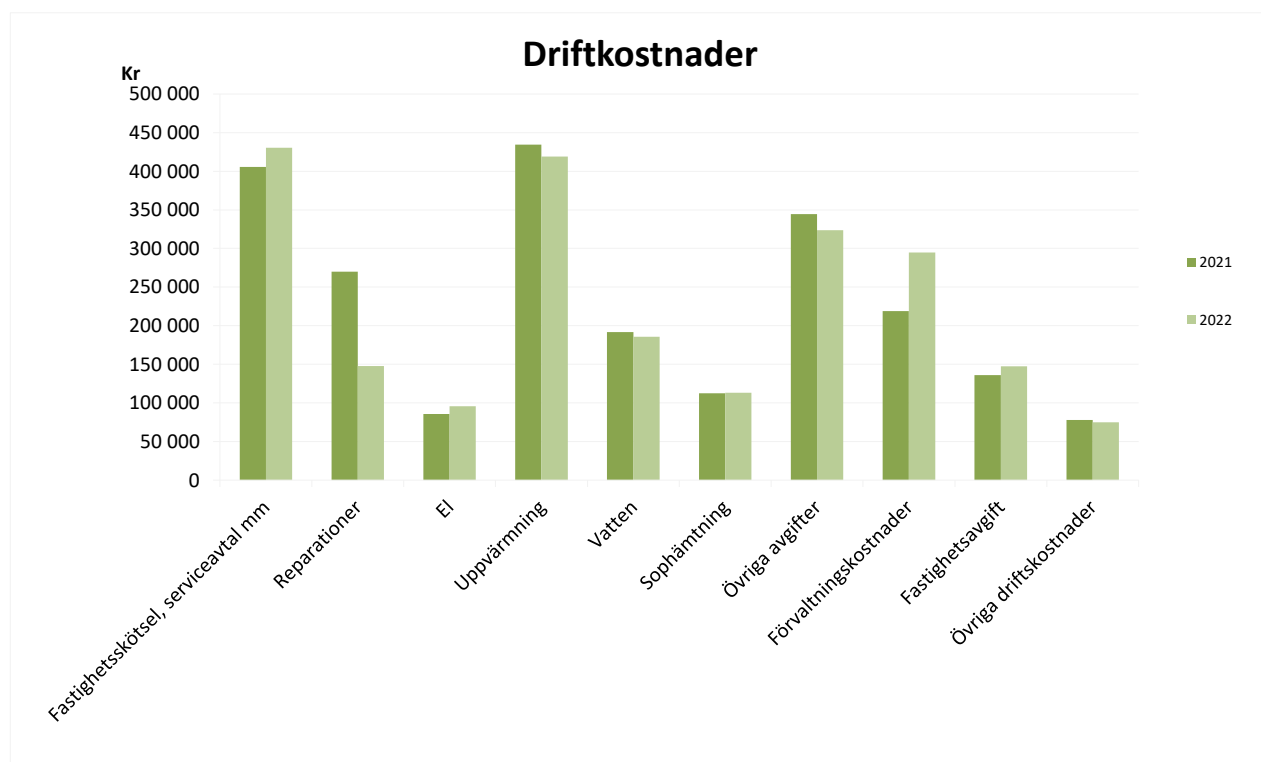
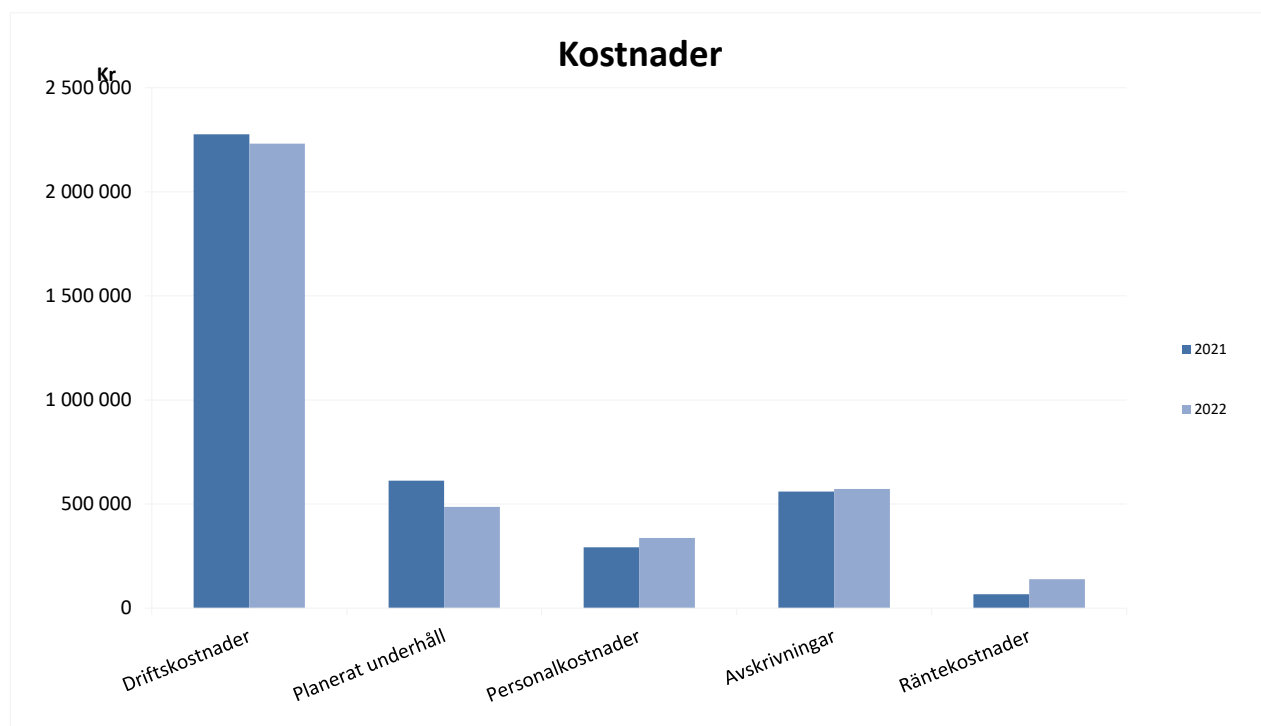
TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 14:13:43



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Gudröd i Borlänge



131

KR/KVM

SPARANDE



1405

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



122

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



549

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 131 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 1405 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 3%	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 122 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 549 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.