



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Dagny i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Dagny i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-0577 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1962-05-10. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Dagny 6 i Borlänge kommun med adress Vasagatan 12–14.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dagny 6	1964-01-01	1964

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
191	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11267
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	118
49	garageplatser	0
88	p-platser	0
Totalt 329 objekt		11385

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 1 rok, 52 st 2 rok, 72 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Georgsson	Ordförande
Cecilia Johansson	Sekreterare
Bengt Hamelius	Ledamot
Patrik Hjelte	Ledamot
Yngve Rönstedt	Ledamot
Maria Bergkvist	HSB-ledamot
Dongyang Qu	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Georgsson, Patrik Hjelte, Yngve Rönstedt och Dongyang Qu.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Georgsson, Bengt Hamelius och Cecilia Johansson.

Revisorer har varit: Clas Jansson med Ulla Vinteus som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit: Arne Lindström (sammankallande) och Helge Randa, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%. En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad. I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel själv.

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 2023-11-02.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2001	Ombyggnad och inglasning balkonger.
2004	Fönsterbyte alla lägenheter.
2005	Byte av entrédörrar (portar).
2007	Markiser på balkongerna.
2012	Installation av 3 fas in i lägenheterna. Byte av lägenhetsdörrar.
2014	Byte av värmepumpar och värmeväxlare. Miljöstation.
2015	Byte av 6 st hissar, 10 nya parkeringsplatser med motorvärmare, breddning av väg. Takisolering.
2016	Garage klädsel, fasadvätt och markarbeten.
2017	Byte av 5 st lyktstolpar och LED-belysning i garage.
2018	Kamerautrustning garage. Byte av rör för varmvatten och motorvärmare.
2018-2019	Relining kök och badrum.
2019	Nytt passagesystem, övernattningsrum färdigställt.
2020	Samkvämsrum källare 12 C, solceller båda husen. Vattenrening i element.
2021	Byte termostater, byte av injusteringsventil i källaren hus 12 och 14.
2022	Renovering av parkeringsdäck. 8 nya parkeringsplatser för elbil. Större p-platser i garagen.
2023	Ordningställande 6 st entréer. Statuskontroll.

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte markiser.
2024	Spolning avloppsstammar.
2024	Räddningsväg.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 238 och under året har det tillkommit 21 och avgått 19 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 240. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Även HSB Mälardalarna är medlem i bostadsrättsföreningen.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrationsavtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	147	168	167	222	197
Skuldsättning, kr/kvm	485	625	791	817	579
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	1
Energikostnad, kr/kvm	141	128	115	94	101
Årsavgifter, kr/kvm	517	497	497	497	497
Totala intäkter, kr/kvm	581	553	548	557	555
Nettoomsättning, tkr	6 488	6 265	6 239	6 341	6 322
Resultat efter finansiella poster, tkr	75	542	444	354	1 343
Soliditet, %	77	75	70	69	75

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	914 794	0	0	914 794
Upplåtelseavgifter, kr	552 171	0	0	552 171
Underhållsfond, kr	5 670 305	0	221 258	5 891 564
S:a bundet eget kapital, kr	7 137 270	0	221 258	7 358 529
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 872 093	541 798	-221 258	18 192 633
Årets resultat, kr	541 798	-541 798	75 226	75 226
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 413 891	0	-146 032	18 267 859
S:a eget kapital, kr	25 551 161	0	75 226	25 626 388

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 554 000 kr samt ianspråktagande skett med 332 742 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	18 413 891
Årets resultat, kr	75 226
Reservation till underhållsfond, kr	-554 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	332 742
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	18 267 859

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	18 267 859
------------------------------------	-------------------

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	6 488 150	6 265 232
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	122 680	33 485
Summa rörelseintäkter		6 610 830	6 298 717
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 752 436	-4 111 944
Planerat underhåll	Not 5	-332 742	-207 255
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-170 528	-171 367
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 263 111	-1 161 838
Summa rörelsekostnader		-6 518 817	-5 652 403
Rörelseresultat		92 013	646 314
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	68 162	18 100
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-84 949	-122 616
Summa finansiella poster		-16 787	-104 516
Årets resultat		75 226	541 798
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-554 000	-450 000
Disposition underhållsfond		332 742	207 255
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-221 258	-242 745
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-146 032	299 053

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 24 277 690	25 318 751
Mark	Not 11 1 056 450	1 056 450
Markanläggningar	Not 12 3 709 546	3 931 597
	<u>29 043 686</u>	<u>30 306 797</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>29 044 186</u>	<u>30 307 297</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14 3 322	8 168
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	3 554 656	3 500 995
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15 336 318	80 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	272 278	274 316
	<u>4 166 575</u>	<u>3 863 944</u>
Kassa och bank	Not 16 12 261	0
Summa omsättningstillgångar	<u>4 178 835</u>	<u>3 863 944</u>
Summa tillgångar	<u>33 223 021</u>	<u>34 171 241</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	914 794	914 794
Upplåtelseavgifter	552 171	552 171
Underhållsfond	5 891 564	5 670 305
	<u>7 358 529</u>	<u>7 137 270</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	18 192 633	17 872 093
Årets resultat	75 226	541 798
	<u>18 267 859</u>	<u>18 413 891</u>
Summa eget kapital	<u>25 626 388</u>	<u>25 551 162</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 5 400 000	5 520 000
	<u>5 400 000</u>	<u>5 520 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 120 000	1 600 000
Leverantörsskulder	762 391	234 003
Aktuell skatteskuld	63 652	37 727
Fond för inre underhåll	310 423	310 423
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 62 240	69 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 877 926	848 476
	<u>2 196 633</u>	<u>3 100 079</u>
Summa skulder	<u>7 596 633</u>	<u>8 620 079</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>33 223 021</u>	<u>34 171 241</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	75 226	541 798
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 263 111	1 161 838
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 338 338</u>	<u>1 703 636</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-248 969	-19 332
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	576 554	-234 099
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 665 922</u>	<u>1 450 205</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-2 797 399
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-2 797 399</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 600 000	-1 895 004
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 600 000</u>	<u>-1 895 004</u>
Årets kassaflöde	65 922	-3 242 198
Likvida medel vid årets början	3 500 995	6 743 193
Likvida medel vid årets slut	3 566 917	3 500 995

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 2,3 %

Markanläggningar 3,3-5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 820 496	5 651 052
Hyror	563 830	479 828
Ovriga avgifter	38 913	34 863
Övriga intäkter	64 911	99 489
	6 488 150	6 265 232
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	122 680	0
Återbäring försäkringsbolag	0	33 485
	122 680	33 485
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	759 507	698 949
Reparationer	425 549	227 541
El	583 526	616 551
Uppvärmning	591 427	417 501
Vatten	433 424	426 486
Sophämtning	252 693	213 394
Övriga avgifter	585 347	542 535
Förvaltningskostnader	719 175	549 472
Fastighetsavgift	327 989	314 619
Ovriga driftskostnader	73 799	104 896
	4 752 436	4 111 944
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll markytor	187 900	0
Underhåll enligt plan	144 842	207 255
	332 742	207 255
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	139 043	140 500
Övriga arvoden	2 000	2 000
Revisorsarvode	5 000	5 000
Sociala kostnader	24 485	23 867
	170 528	171 367
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 057 615	1 089 794
Markanläggningar	205 497	72 044
	1 263 111	1 161 838
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	65 340	18 027
Ränteintäkter skattekonto	2 778	0
Övriga finansiella intäkter	44	73
	68 162	18 100
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	83 888	121 953
Övriga finansiella kostnader	1 061	663
	84 949	122 616

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	46 795 726	46 795 726
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 795 726	46 795 726
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 476 975	-20 387 181
Korrigering avskrivningar 2022	16 554	0
Årets avskrivningar	-1 057 615	-1 089 794
Utgående avskrivningar	-22 518 036	-21 476 975
Bokfört värde	24 277 690	25 318 751
Taxeringsvärde för Dagny 6 i Borlänge. Värdeår 1964.		
Byggnad - bostäder hyreshus	98 000 000	98 000 000
Byggnad - lokaler	2 280 000	2 280 000
	100 280 000	100 280 000
Mark - bostäder hyreshus	26 000 000	26 000 000
Mark - lokaler	169 000	169 000
	26 169 000	26 169 000
Taxeringsvärde totalt	126 449 000	126 449 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 056 450	1 056 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 056 450	1 056 450
Bokfört värde	1 056 450	1 056 450
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	4 380 813	1 583 414
Årets investeringar	0	2 797 399
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 380 813	4 380 813
Ingående ackumulerade avskrivningar	-449 217	-377 173
Korrigering avskrivningar 2022	-16 554	0
Årets avskrivningar	-205 497	-72 044
Utgående avskrivningar	-671 267	-449 217
Bokfört värde	3 709 546	3 931 597
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 322	8 168
	3 322	8 168
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	130 408	48 568
Övriga fordringar	205 910	31 897
	336 318	80 465
Not 16 Kassa och bank		
Bankkonto	12 261	0
	12 261	0

Noter				2023-12-31	2022-12-31
Not 17 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	552 171	914 794	5 670 305	17 872 093	541 798
Omföring av årets resultat enligt årstämma				541 798	-541 798
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-332 742	332 742	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			554 000	-554 000	
Årets resultat					75 226
Belopp vid årets slut	552 171	914 794	5 891 564	18 192 633	75 226
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2951496898	1,46%	2026-04-24	2 730 000	60 000
Swedbank	2952486260	1,25%	2028-04-25	2 790 000	60 000
				5 520 000	120 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				5 400 000	
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					4 920 000
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				14 906 700	14 906 700
Summa ställda säkerheter				14 906 700	14 906 700
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				120 000	120 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	1 480 000
				120 000	1 600 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				21 156	24 926
Källskatt				37 652	44 524
Mervärdesskatt				3 432	0
				62 240	69 450
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				590 590	583 153
Upplupna räntekostnader				9 757	14 637
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				277 579	250 686
				877 926	848 476
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Borlänge, 2024

Digitalt signerad av

Anders Georgsson

Bengt Hamelius

Cecilia Johansson

Maria Bergkvist

Patrik Hjelte

Yngve Rönnestedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Clas Jansson
Av stämman vald revisorTommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Dagny i Borlänge, org.nr. 782600-0577

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Claes Jansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANDERS GEORGSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 17:30:08



CECILIA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 07:42:51



YNGVE RÖNNSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 12:35:52



PATRIK HJELTE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 06:51:44



BENGT HAMELIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 08:35:46



MARIA BERGKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 15:40:25



CLAS JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 18:50:59



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 11:33:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

CLAS JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 18:56:55



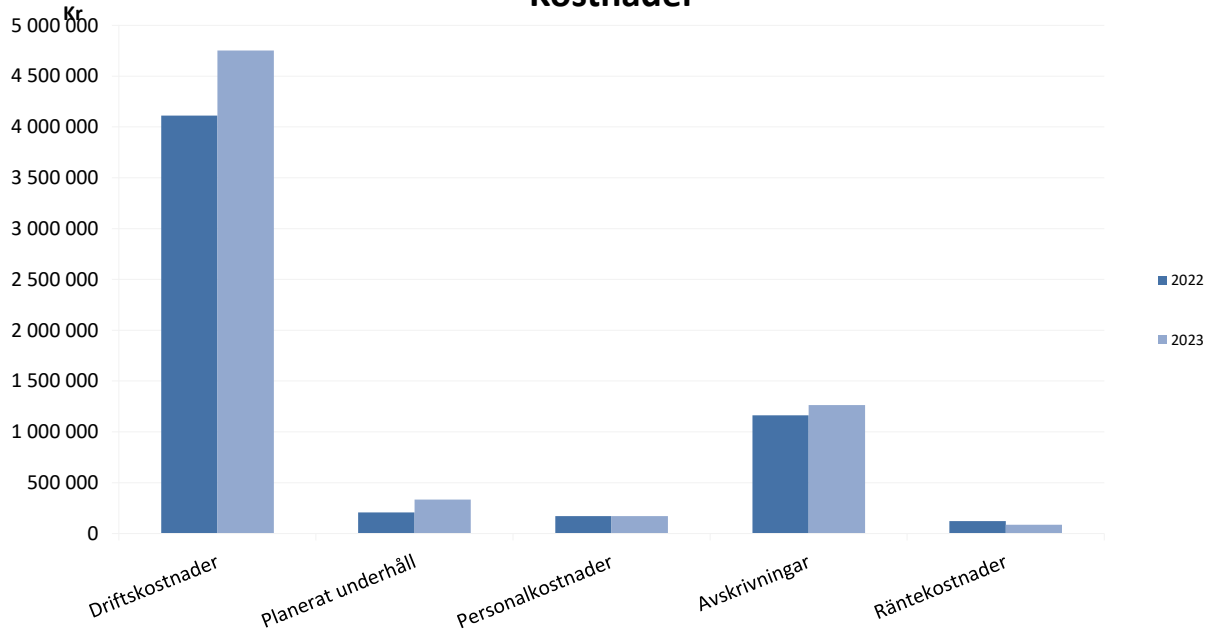
TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

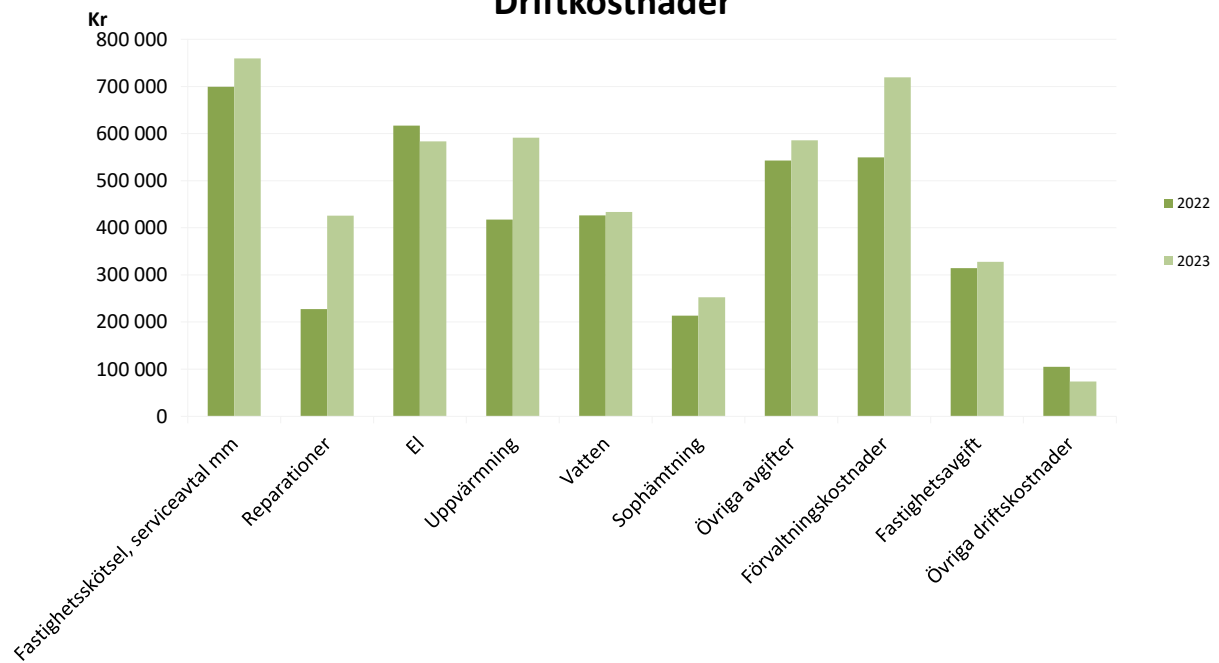
E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 11:34:30



Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Dagny i Borlänge



147

KR/KVM

SPARANDE



485

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



141

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



517

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 147 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 485 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 1%	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 141 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 517 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.