



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Ivar i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ivar i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 769633-4379 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag, 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-12-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Dagny 11 i Borlänge kommun med adress Vasagatan 8.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dagny 11	2016-12-02	2018-2019

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 299
25	p-platser med elbilspladdare	0
<b>Totalt 50 objekt</b>		<b>2 299</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 8 st 3 rok, 8 st 4 rok, 2 st 5 rok.  
Teknisk och ekonomisk förvaltning samt lokalvård har utförts av HSB Mälardalarna.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ola Hjort	Ordförande
Anders Andersson	Ledamot
Jerker Sandell	Ledamot
Anna Klerby	Ledamot
Patrik Deivall	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anna Klerby och Anders Andersson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen två i förening av Ola Hjort, Jerker Sandell, Anders Andersson, Anna Klerby.

Revisorer har varit Mikael Nylén vald av föreningen, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Simon Back (sammankallande), Liv Lindblom - Haakanen samt Mari-Ann Eriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Ola Hjort med Jerker Sandell som suppleant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes senast 1 januari 2023 med 8%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja avgiften fr om 1 januari 2024 med 10 %. Årsavgiften uppgår därefter till i genomsnitt 782 kr/ m<sup>2</sup>.

I avgiften ingår värme. Bostadsrättsinnehavaren debiteras varmvatten och el efter förbrukning samt bredband.

Föreningen har en underhåll- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och återinvesteringar 30 år framåt.

Investerings- och 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.

Stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts kontinuerligt under året.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	2- års besiktning
2023	Laddstolpar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 (3) bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 35 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 35.

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 antal innehavare. Även HSB Mälardalarna är medlem i bostadsrättsförening.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	206	290	339	360	190
Skuldsättning, kr/kvm	11 176	11 727	11 920	12 205	12 070
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 176	11 727	11 920	12 205	12 070
Räntekänslighet, %	16	18	18	18	30
Energikostnad, kr/kvm	160	137	128	126	78
Årsavgifter, kr/kvm	710	658	658	658	645
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	84	84	84	85
Totala intäkter, kr/kvm	874	784	785	768	464
Nettoomsättning, tkr	1 935	1 802	1 805	1 776	1 066
Resultat efter finansiella poster, tkr	-626	-416	-328	-303	-104
Soliditet, %	67	66	66	66	66

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

### Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt. Räntekostnaderna har varit högre än föregående år och räntekänsligheten är 16 %. Föreningen har tagit en större kostnad för bredband för åren 2019-2023 på 123 000 kr under 2023.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	44 831 000	0	0	44 831 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	10 349 000	0	0	10 349 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	256 650	0	39 750	296 400
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>55 436 650</b>	<b>0</b>	<b>39 750</b>	<b>55 476 400</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 085 528	-415 596	-39 750	-1 540 874
Årets resultat, kr	-415 596	415 596	-624 656	-624 656
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 501 124</b>	<b>0</b>	<b>-664 406</b>	<b>-2 165 530</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>53 935 526</b>	<b>0</b>	<b>-624 656</b>	<b>53 310 870</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 51 000 kr samt ianspråktagande skett med 11 250 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	-1 501 124
Årets resultat, kr	-624 656
Reservation till underhållsfond, kr	-51 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	11 250
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 165 530</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 165 530</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 935 050	1 801 971
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	73 193	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 008 243</b>	<b>1 801 971</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-999 476	-742 993
Planerat underhåll	Not 5	-11 250	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	2 043	-43 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 087 634	-1 082 087
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 096 316</b>	<b>-1 868 201</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-88 073</b>	<b>-66 230</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	27 857	7 868
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-564 440	-357 234
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-536 583</b>	<b>-349 366</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-624 656</b>	<b>-415 596</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-51 000	-51 000
Disposition underhållsfond		11 250	0
<b>Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond</b>		<b>-39 750</b>	<b>-51 000</b>
<b>Underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>-664 406</b>	<b>-466 596</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	67 745 026	68 827 114
Mark	Not 11	10 300 000	10 300 000
Markanläggningar	Not 12	105 376	0
		<u>78 150 402</u>	<u>79 127 114</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>78 150 902</u>	<u>79 127 614</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	3 451	-325
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		662 699	2 083 251
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	106 938	7 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 169	27 353
		<u>804 257</u>	<u>2 118 234</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16	500 000	0
Summa omsättningstillgångar		<u>1 304 257</u>	<u>2 118 234</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>79 455 159</u></b>	<b><u>81 245 848</u></b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		44 831 000	44 831 000
Upplåtelseavgifter		10 349 000	10 349 000
Underhållsfond		296 400	256 650
		<u>55 476 400</u>	<u>55 436 650</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 540 874	-1 085 528
Årets resultat		-624 656	-415 596
		<u>-2 165 530</u>	<u>-1 501 124</u>
Summa eget kapital		<u>53 310 870</u>	<u>53 935 526</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	<u>8 950 368</u>	<u>17 643 120</u>
		8 950 368	17 643 120
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	16 742 752	9 317 752
Leverantörsskulder		44 465	40 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	<u>406 704</u>	<u>308 605</u>
		17 193 921	9 667 201
Summa skulder		<u>26 144 289</u>	<u>27 310 321</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>79 455 159</b></u>	<u><b>81 245 848</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-624 656	-415 596
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 087 634	1 082 087
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>462 978</u>	<u>666 491</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-106 575	-9 388
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	101 720	69 603
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>458 122</u>	<u>726 706</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar markanläggning	-110 922	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-110 922</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 267 752	-442 752
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 267 752</u>	<u>-442 752</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-920 552</b>	<b>283 954</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 083 251</b>	<b>1 799 297</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 162 699</b>	<b>2 083 251</b>

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 1,48 %

Markanläggningar 10 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Uppskjuten skatteskuld

Bostadsrättsföreningen har förvärvat Dagny 11 genom att först förvärva aktierna i Hagalund Mark AB 2017-03-31 och sedan förvärva fastigheten från Hagalund Mark AB 2017-07-03 och erhållit lagfart 2017-07-13. Aktierna i bolaget har sålts hösten 2018, Genom detta har bostadsrättsföreningen fått en uppskjuten skatteskuld som mot bakgrund av förenings verksamhet, värderas till 0 kr.

#### 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
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 632 924	1 519 572
Hyror	97 650	97 650
Övriga avgifter eL, vatten, bredband	204 000	179 621
Övriga intäkter	476	5 128
	<u>1 935 050</u>	<u>1 801 971</u>
	<b>1 935 050</b>	<b>1 801 971</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	22 038	0
Elstöd	51 155	0
	<u>73 193</u>	<u>0</u>
	<b>73 193</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	205 313	185 955
Reparationer	78 886	10 724
El	177 100	172 561
Uppvärmning	133 412	85 277
Vatten	58 468	57 202
Sophämtning	20 015	18 809
Övriga avgifter	184 930	59 586
Förvaltningskostnader	115 615	141 023
Övriga driftskostnader	25 737	11 855
	<u>999 476</u>	<u>742 993</u>
	<b>999 476</b>	<b>742 993</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	11 250	0
	<u>11 250</u>	<u>0</u>
	<b>11 250</b>	<b>0</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	-1 040	29 000
Revisorsarvode	990	0
Sociala kostnader	-1 993	14 121
	<u>-2 043</u>	<u>43 121</u>
	<b>-2 043</b>	<b>43 121</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	1 082 088	1 082 087
Markanläggningar	5 546	0
	<u>1 087 634</u>	<u>1 082 087</u>
	<b>1 087 634</b>	<b>1 082 087</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	27 537	7 868
Ränteintäkter skattekonto	320	0
	<u>27 857</u>	<u>7 868</u>
	<b>27 857</b>	<b>7 868</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	563 051	357 234
Övriga finansiella kostnader	1 389	0
	<u>564 440</u>	<u>357 234</u>
	<b>564 440</b>	<b>357 234</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	72 704 600	72 704 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 704 600	72 704 600
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 877 486	-2 795 399
Årets avskrivningar	-1 082 088	-1 082 087
Utgående avskrivningar	-4 959 574	-3 877 486
<b>Bokfört värde</b>	<b>67 745 026</b>	<b>68 827 114</b>
Taxeringsvärde för Dagny 11 i Borlänge. Värdeår 2019.		
Byggnad - bostäder hyreshus	41 000 000	41 000 000
Mark - bostäder hyreshus	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärde totalt	46 400 000	46 400 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	10 300 000	10 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 300 000	10 300 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>10 300 000</b>	<b>10 300 000</b>
<b>Not 12 Markanläggningar</b>		
Årets investeringar	110 922	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 922	0
Årets avskrivningar	-5 546	0
Utgående avskrivningar	-5 546	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>105 376</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

Noter				2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar				3 451	-325
				<b>3 451</b>	<b>-325</b>
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran				55 460	0
Skattekonto				51 478	3
Övriga fordringar				0	7 952
				<b>106 938</b>	<b>7 955</b>
<b>Not 16 Kortfristiga placeringar</b>					
Handelsbanken, placering. Löptid 2024-12-20, ränta 3,3249 %				500 000	0
				<b>500 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 17 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 349 000	44 831 000	256 650	-1 085 528	-415 596
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-415 596	415 596
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-11 250	11 250	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			51 000	-51 000	
Årets resultat					-624 656
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>10 349 000</b>	<b>44 831 000</b>	<b>296 400</b>	<b>-1 540 874</b>	<b>-624 656</b>
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	502798	1,35%	2024-06-01	8 600 000	150 000
Stadshypotek AB	675083	0,99%	2026-06-01	9 043 120	92 752
Stadshypotek AB	833178	5,05%	2024-06-01	8 050 000	100 000
				25 693 120	342 752
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>8 950 368</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					23 979 360
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				29 801 000	29 801 000
<i>varav frigjorda</i>					
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>29 801 000</b>	<b>29 801 000</b>
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				342 752	642 752
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				16 400 000	8 675 000
				<b>16 742 752</b>	<b>9 317 752</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				166 616	165 481
Upplupna arbetsavgifter				0	9 000
Upplupna räntekostnader				47 290	42 602
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				192 798	91 522
				<b>406 704</b>	<b>308 605</b>
<b>Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

**Noter****2023-12-31****2022-12-31**

Borlänge 2024

Digitalt signerad av

.....  
Ola Hjort.....  
Anna Klerby.....  
Jerker Sandell.....  
Anders Andersson.....  
Patrik Deivall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Mikael Nyhlén  
Av stämman vald revisor.....  
Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ivar i Borlänge, org.nr. 769633-4379

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ivar 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 Ivar 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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, 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

Mikael Nylén  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**OLA HJORT**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 23:12:39



**ANDERS ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:11:03



**JERKER SANDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 07:24:34



**ANNA KLERBY**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 14:41:38



**PATRIK DEIVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 08:28:16



**MIKAEL NYLÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 21:14:27



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 08:26:26



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MIKAEL NYLÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 13:56:31



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 08:28:17





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Ivar i Borlänge



206

KR/KVM

SPARANDE



11176

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



16%

RÄNTEKÄNSLIGHET



160

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



710

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 206 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 11176 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
	<b>Räntekänslighet</b>  16%	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 %
	<b>Energikostnad</b>  160 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 710 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.