



HSB Bostadsrättsförening Ångbryggeriet Falun

Org. nummer 716456-9415

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ångbryggeriet i Falun med säte i FALUN org.nr. 716456-9415 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 1989-06-12.

Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bryggaren 24 i Falu kommun med adresserna: Södra Mariegatan 9 A-B, 11 och 13 A-B, Åsgatan 50 B-D och 52 A-B samt Trotzgatan 45 A-D, 47 och 49 A-D.

Ursprungliga byggnaderna är från slutet av 1800-talet, men med nybyggnadsår 1989-1991.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF 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. 2024-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
117	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 532
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	163
28	förråd	0
11	p-platser	0
76	garageplatser (varav 24 med laddplats)	0
Totalt 233 objekt		9 695

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 2 st 1.5 rok, 52 st 2 rok, 13 st 2.5 rok, 19 st 3 rok, 14 st 3.5 rok, 10 st 4 rok, 1 st 6 rok.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av KOMFAST AB. Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Föreningen har avtal med Tele2 gällande kabel-TV och Haglöf & Nordkvist gällande bredbandsuppkoppling

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Dan Trum	Ordförande
Margot Gauffin	vice ordförande
Beatrice Åström	Sekreterare
Per Nyström	Ledamot
Henrik Andersson	Ledamot
Camilla Troth	HSB-Ledamot

*Styrelsens sammansättning sedan föreningsstämman, 2023-05-25.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dan Trum, Beatrice Åström, Per Nyström och Henrik Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.
Firman tecknas två i förening av Dan Trum, Per Nyström och Margot Gauffin.

Revisorer har varit: Gösta Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Thomas Nilsson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit: Dan Trum.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 30 medlemmar varav 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.
En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

I avgiften ingår värme, vatten och kabel-TV. El per lägenhet debiteras separat.

Föreningen har en underhållsplan som är reviderad 2021-09-22. Underhållsplanen omfattar inte underhållsåtgärder som enligt tidigare normgivning betraktades som investeringar. Underhållsplanen behöver därför omarbetas för att inkludera samtliga större underhållsåtgärder.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Solceller
Hålla fastigheten i fortsatt gott skick

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.
Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 160 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 158. 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. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

Alla medlemmar har inloggning till 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	136	213	184	297	263
Skuldsättning, kr/kvm	3 839	3 913	3 987	4 043	4 250
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 812	4 905	4 997	5 067	5 327
Räntekänslighet, %	7	7	7	6	7
Energikostnad, kr/kvm	180	162	157	148	170
Årsavgifter, kr/kvm	733	720	721	820	827
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	87	92	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	606	646	615	692	697
Nettoomsättning, tkr	7 348	7 810	7 478	8 393	8 468
Resultat efter finansiella poster, tkr	365	13 833	-565	1 480	108
Soliditet, %	53	53	45	45	43

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Nyckeltal beräknade på bostadsrättsyta 9 532 m² (bostadsrättsbostäder och bostadsrättslokal) och lokalyta 2 457 m² (förråd och garage, enligt fastighetstaxeringen).

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, inklusive el. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	32 491 981	0	0	32 491 981
Underhållsfond, kr	4 056 031	0	1 005 181	5 061 212
S:a bundet eget kapital, kr	36 548 012	0	1 005 181	37 553 193
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 399 978	13 833 042	-1 005 181	17 227 840
Årets resultat, kr	13 833 042	-13 833 042	365 422	365 422
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 233 020	0	-639 759	17 593 262
S:a eget kapital, kr	54 781 032	0	365 422	55 146 455

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 094 000 kr samt ianspråktagande skett med 88 819 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	18 233 021
Årets resultat, kr	365 422
Reservation till underhållsfond, kr	-1 094 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	88 819
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 593 262

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	17 593 262
------------------------------------	-------------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 5 061 212 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -639 759 kr.

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	7 348 183	7 809 626
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 504	36 633
Summa rörelseintäkter		7 358 687	7 846 259
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 704 238	-6 147 293
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 339	-91 406
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-239 719	-219 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 203 782	13 019 661
Summa rörelsekostnader		-6 219 078	6 561 108
Rörelseresultat		1 139 609	14 407 367
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	141 275	13 166
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-915 462	-587 491
Summa finansiella poster		-774 187	-574 325
Årets resultat		365 422	13 833 042

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 10 96 976 037	98 179 819
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>96 976 037</u>	<u>98 179 819</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 11 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>96 976 537</u>	<u>98 180 319</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 12 4 917	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13 2 025 743	2 730 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	185 292	548 399
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>2 215 952</u>	<u>3 278 954</u>
Kortfristiga placeringar	Not 14 1 000 000	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>	Not 15 3 097 618	27 897
Summa omsättningstillgångar	<u>6 313 570</u>	<u>5 806 851</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>103 290 107</u>	<u>103 987 170</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	32 491 981	32 491 981
Fond för yttre underhåll	5 061 212	4 056 031
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>37 553 193</u>	<u>36 548 012</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	17 227 840	4 399 978
Årets resultat	365 422	13 833 042
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>17 593 262</u>	<u>18 233 021</u>
Summa eget kapital	55 146 455	54 781 033
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 22 775 000	33 825 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>22 775 000</u>	<u>33 825 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 23 875 000	13 725 000
Leverantörsskulder	338 924	322 456
Skatteskuld	18 194	10 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 1 136 534	1 323 677
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>25 368 652</u>	<u>15 381 137</u>
Summa skulder	<u>48 143 652</u>	<u>49 206 137</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	103 290 107	103 987 170

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	365 422	13 833 042
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 203 782	-13 019 661
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 569 204	813 381
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	379 616	-472 023
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-162 485	291 039
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 786 335	632 397
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	0	-259 394
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-259 394
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-900 000	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-900 000	-900 000
Årets kassaflöde	886 335	-526 997
Likvida medel vid årets början	5 102 508	5 629 505
Likvida medel vid årets slut	5 988 843	5 102 508

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

En avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperioden 120 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad	0,9%
Markanläggningar	10,0%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Samtliga 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.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 18.061.795 kr. (18.061.795 kr)

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter; inkl värme, vatten och kabel-TV	6 928 380	6 661 848
Hyror; garage, p-platser, förråd	415 168	391 461
Övriga avgifter; bredband, el *	-21 644	717 711
Övriga intäkter; överlåtelse-pant och andrahandsavg.	26 325	38 662
Bruttoomsättning	7 348 229	7 809 682
Hyresrabatter och övriga avdrag	-46	-56
	7 348 183	7 809 626
* År 2022 bokades det upp en upplupen intäkt för försäljning av el med 374 715 kr. Under år 2023 visade det sig att uppgiften var felaktig och fakturan fick dras tillbaka och minskade därmed intäkten för år 2023.		
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	10 504	0
Återbäring försäkring	0	36 633
	10 504	36 633
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	888 504	862 018
Reparationer	226 369	281 394
El	777 814	658 586
Uppvärmning	933 694	866 508
Vatten	472 399	444 394
Sophämtning	311 274	274 368
Övriga avgifter	375 620	349 577
Förvaltningskostnader	317 167	309 036
Fastighetsavgift	256 443	248 253
Övriga driftskostnader	56 136	79 649
Planerat underhåll	88 819	1 773 509
	4 704 238	6 147 293
Not 5 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	2 191	2 188
Porto och bankavgifter	900	1 165
Juridiska avgifter	2 358	34 520
Revisionskostnad	12 625	12 000
Medlems- och styrelseaktiviteter	15 215	8 283
Medlemsavgift HSB	37 250	33 250
Övriga kostnader	800	0
	71 339	91 406
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	128 000	122 080
Övriga arvoden	67 000	55 000
Revisorsarvode	6 975	6 975
Sociala kostnader	37 744	35 799
	239 719	219 854
Föreningen har inte haft några anställda under året.		

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 177 843	1 190 843
Justering avskrivningar byggnad år 1989-2021	0	18 321 011
Återföring av nedskrivning	0	-32 538 000
Markanläggningar	25 939	6 485
	1 203 782	-13 019 661
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	140 598	13 094
Ränteintäkter skattekonto	671	56
Övriga finansiella intäkter	6	16
	141 275	13 166
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	914 922	586 851
Övriga finansiella kostnader	540	640
	915 462	587 491

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	133 665 762	133 665 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 665 762	133 665 762
Ingående ackumulerade avskrivningar	-39 388 852	-19 876 998
Justering avskrivningar år 1989-2021	0	-18 321 011
Årets avskrivningar	-1 177 843	-1 190 843
Utgående avskrivningar	-40 566 695	-39 388 852
Ingående nedskrivningar	0	-32 538 000
Återföring av nedskrivning	0	32 538 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Bokfört värde byggnad	93 099 067	94 276 910
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	3 650 000	3 650 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 650 000	3 650 000
Bokfört värde mark	3 650 000	3 650 000
Summa byggnader och mark	96 749 067	97 926 910
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	259 394	0
Årets investeringar	0	259 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 394	259 394
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 485	0
Årets avskrivningar	-25 939	-6 485
Utgående avskrivningar	-32 424	-6 485
Bokfört värde markanläggning	226 970	252 909
Summa byggnad, mark och markanläggning	96 976 037	98 179 819
Taxeringsvärde för Bryggaren 24 i Falun. Värdeår 1990.		
Byggnad - bostäder hyreshus	105 000 000	105 000 000
Byggnad - lokaler	6 800 000	6 800 000
	111 800 000	111 800 000
Mark - bostäder hyreshus	33 000 000	33 000 000
Mark - lokaler	253 000	253 000
	33 253 000	33 253 000
Taxeringsvärde totalt	145 053 000	145 053 000
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500
	500	500
Not 12 Kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 917	0
	4 917	0

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	11 838	33 264			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 891 225	2 574 611			
Övriga fordringar	122 680	122 680			
	2 025 743	2 730 555			
Not 14 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	0	2 500 000			
Swedbank, fasträntekonto.	1 000 000	0			
	1 000 000	2 500 000			
Not 15 Kassa och bank					
Bankkonto	3 097 618	27 897			
	3 097 618	27 897			
Not 16 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	32 491 981	4 056 031	4 399 978	13 833 042
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				13 833 042	-13 833 042
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-88 819	88 819	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			1 094 000	-1 094 000	
Årets resultat					365 422
Belopp vid årets slut	0	32 491 981	5 061 212	17 227 840	365 422
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2753832514	1,040%	2024-06-19	10 750 000	300 000
Swedbank	2857781112	4,841%	2024-03-28	12 825 000	300 000
Swedbank	2953917800	1,010%	2025-08-25	23 075 000	300 000
				46 650 000	900 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				22 775 000	
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					42 150 000
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				98 091 000	98 091 000
varav frigjorda				-30 043 000	-30 043 000
Summa ställda säkerheter				68 048 000	68 048 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				900 000	900 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				22 975 000	12 825 000
				23 875 000	13 725 000
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				645 343	636 249
Upplupna räntekostnader				34 134	33 520
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				457 057	653 908
				1 136 534	1 323 677

Falun, 2024

Digitalt signerad av

.....
Dan Trum

.....
Beatrice Åström

.....
Henrik Andersson

.....
Margot Gauffin

.....
Per Nyström

.....
Camilla Troth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Gösta Andersson
Av stämman vald revisor

.....
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ångbryggeriet i Falun, org.nr. 716456-9415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ångbryggeriet i Falun för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Ångbryggeriet i Falun för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gösta Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

DAN TRUM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 13:49:19



CAMILLA TROTH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:44:56



PER NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 18:49:13



MARGOT GAUFFIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 18:26:32



BEATRICE ÅSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 14:01:45



HENRIK ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 21:56:42



GÖSTA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 09:31:01



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 06:23:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

GÖSTA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 09:32:11

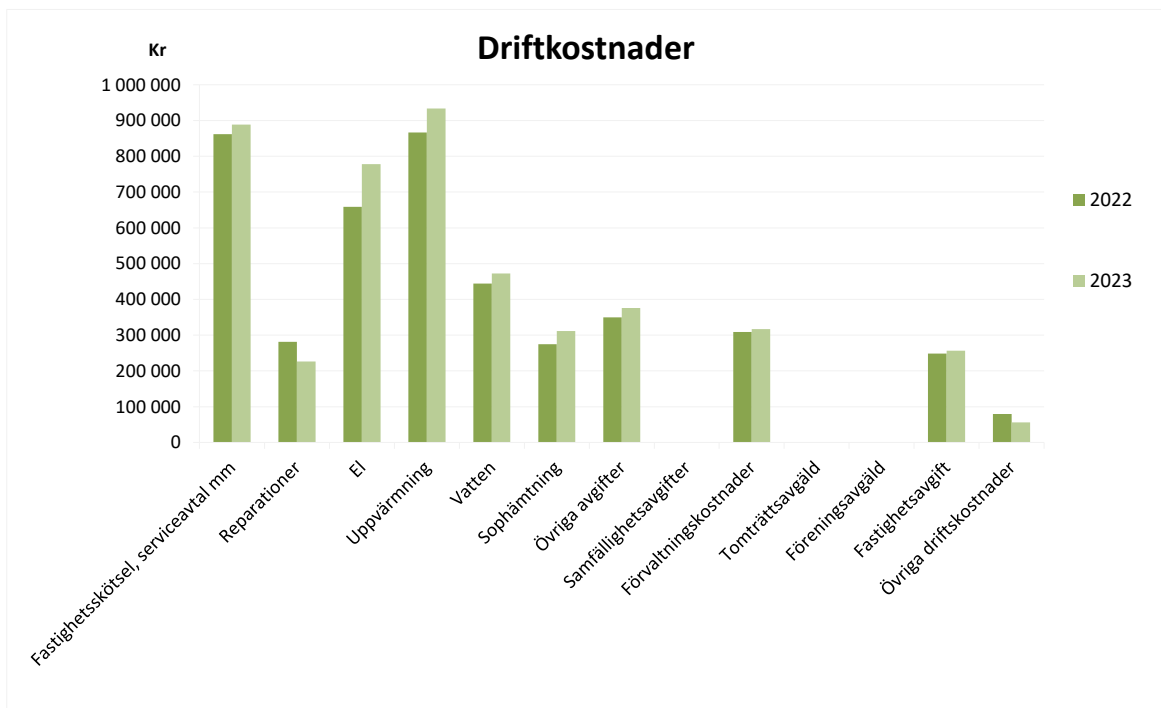
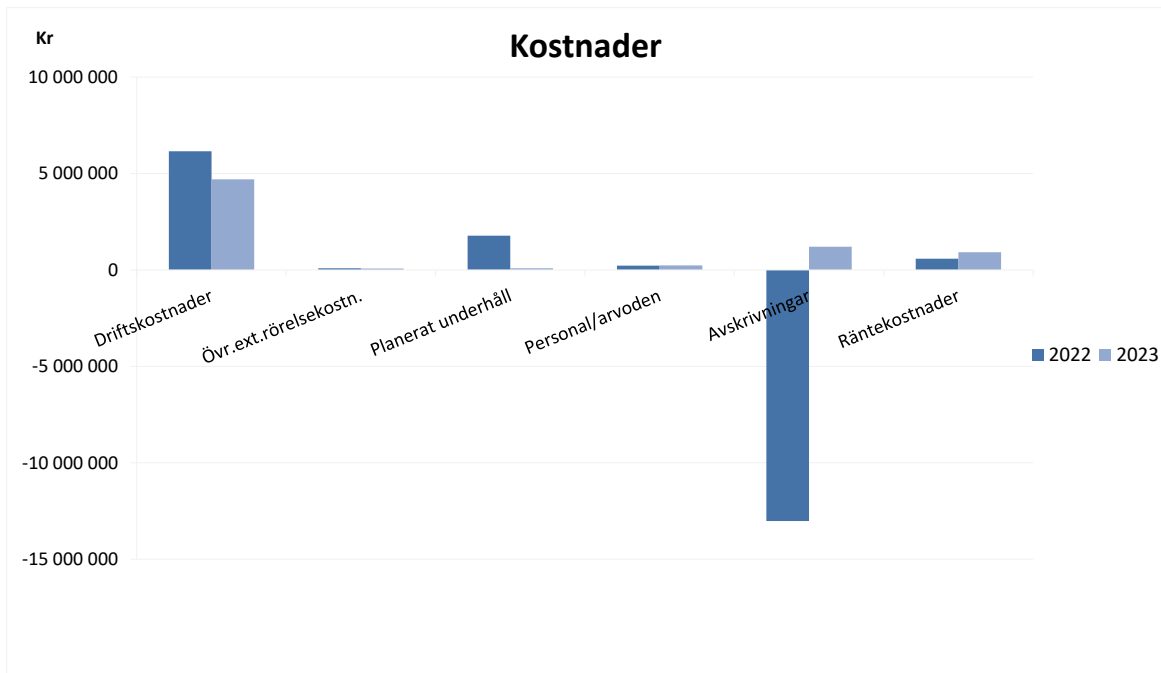


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 06:24:11







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Ångbryggeriet i Falun



136
KR/KVM
SPARANDE



3 839
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



7%
RÄNTEKÄNSLIGHET



180
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



733
KR/KVM
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 136 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 3 839 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 7%	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 180 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 733 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 stadgarna 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

Stadgarna 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.