



HSB Bostadsrättsförening Myren i Borlänge



Org.nr. 782600-3340

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01 — 2021-12-31 *OK*

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

Org.nr. 782600-3340

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Borlänge vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kören 2. På fastigheten har sedan 1971 uppförts 8 hus med adress Betesgatan 7-21 och innehåller 136 lägenheter med bostadsrätter samt 63 bilplatser och 75 garage.

	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	12	456,0
2 rum och kök	52	3 126,0
3 rum och kök	72	5 464,0
Totalt bostäder	136	9 046,0

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötseln har utförts av JE Fastighetsskötsel.
Städningen har utförts av JE Fastighetsskötsel.

Den stadgeenliga besiktningen utfördes 2021.
Underhållsplanen är upprättad 2014 och reviderad år 2020.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2019 med 5 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2022 och beslutat att inte höja avgifterna. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 661 kr/m². I avgiften ingår värme, vatten, bredband samt kabel-TV. Dock betalar bostadsrättsinnehavaren sin hushållsel själv.

Medlemsantal

Under året har 12 (7) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 162 (161). 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.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15 genom poströstning. På stämman deltog 35 (18) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning: Till stämman:

Kaare Andersson	Ordförande	2022
Susanne Blomkvist	Vice ordförande	2023
Pernilla Holm	Sekreterare	2023
Joakim Söderlind	Ledamot	2023
Carina Herbertsson	Ledamot	2022
Pia Palander	Ledamot	2022

Emma Thelander utsedd av HSB MälarDalarna

Styrelsen har under året hållit 11 (11) sammanträden.

Org.nr. 782600-3340

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kaare Andersson, Joakim Söderlind, Pernilla Holm och Susanne Blomkvist, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Inga-Lill Jansson, vald av föreningen samt revisor utsedd av HSB:s Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Inger Fjellander, ordförande valberedningen, samt Pär Ekström.

Vicevärd

Vicevärd har varit HSB MälarDalarna med Johan Noresund som förvaltare.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Susanne Blomqvist samt Carina Herbertsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Historik, underhåll**

År	Åtgärd
1996	Nya takbeläggningar
1998	Nya fönster
1999/2006	Nya garage
2003	Ny ventilation, fläktar
2010-2012	Balkongrenovering
2012	Byte av entrédörrar
2014	Byte av ytterbelysning och belysning i källare Ny kulvert till hus 9 och 11 Ventilation i trapphus
2014	Service samtliga garageportar
2015	Kulvertbyte färdigställt till samtliga hus Värmeinjusteringen färdigställd till samtliga lägenheter Installation av eGain, värmestyrning Målning av lekutrustningen
2016	Byte av fläktar på tak samt i kök och badrum OVK-besiktning Plantering och komplettering av träd och buskar Statuskontroll
2017	Helrenovering av trapphus Färdigställande av grönytor
2018	Plantering hus 13
2019	Takbyte samtliga hus
2020	Akustikplattor i tak i samlingslokal och gym Kollektiv anslutning till bredband och Telefoni Bas Plantering av tre blodlönnar Iordningställande av övernattningsrum Byte av värmeväxlare i undercentralen

Årets underhåll

Mindre reparationer och underhåll

Planerat underhåll

Byte av motorvärmarruttag
Målning av garagelängor och sopstationsgårdar

PM

Org.nr. 782600-3340

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	6 329	6 345	6 333	6 043	6 082
Resultat efter finansiella poster tkr	1 026	1 021	1 144	1 449	392
Avgiftsnivå kr/kvm	661	661	661	629	629
Yttre fond kr/kvm	328	295	292	280	251
Lån kr/kvm	2 954	3 018	3 082	2 025	2 117
Soliditet %	27%	25%	23%	28%	23%
Likviditet i %	234%	187%	155%	234%	179%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,25%	1,27%	1,27%	1,30%	2,68%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	497 300	2 673 053	5 585 130	1 021 303
Omföring av årets resultat enl årsstämma			1 021 303	-1 021 303
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		297 000	-297 000	
Årets resultat				1 026 133
Belopp vid årets slut	497 300	2 970 053	6 309 434	1 026 133

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	6 606 434
Disponerat ur UH-fonden	-
Avsatt till UH-fonden	- 297 000
Årets resultat	<u>1 026 133</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	7 335 567

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	7 335 567
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 2 970 053 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 729 133 kr,
se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning
finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar

M

**HSB Brf Myren i Borlänge****Resultaträkning****2021-01-01
2021-12-31** **2020-01-01
2020-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	6 329 267	6 330 960
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	20 494
Summa rörelseintäkter		6 329 267	6 351 454

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-3 983 084	-3 610 313
Planerat underhåll	Not 5	0	-336 959
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-101 808	-119 054
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-880 352	-913 217
Summa rörelsekostnader		-4 965 243	-4 979 543

Rörelseresultat**1 364 023** **1 371 910****Finansiella poster**

Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-337 890	-350 607
Summa finansiella poster		-337 890	-350 607

Årets resultat**1 026 133** **1 021 303****Tilläggsupplysningar till resultaträkningen**

Avsättning underhållsfond	-297 000	-365 000
Disposition underhållsfond	0	336 959
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-297 000	-28 041

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond**729 133** **993 262**

OK

**HSB Brf Myren i Borlänge****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	32 727 135	33 557 347
Mark	Not 10	541 465	541 465
Markanläggningar	Not 11	56 633	75 513
Inventarier	Not 12	28 664	59 924
		<u>33 353 897</u>	<u>34 234 249</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

33 354 397 34 234 749**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	3 307	13 955
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		5 564 147	4 247 564
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	468 928	378 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>227 558</u>	<u>215 522</u>
		<u>6 263 941</u>	<u>4 855 492</u>

Summa omsättningstillgångar

6 263 941 4 855 492**Summa tillgångar****39 618 338** **39 090 241**

OK

**HSB Brf Myren i Borlänge****Balansräkning****2021-12-31****2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

497 300

497 300

Underhållsfond

2 970 053

2 673 053

3 467 353

3 170 353

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 309 434

5 585 130

Årets resultat

1 026 133

1 021 303

7 335 567

6 606 434

Summa eget kapital

10 802 920

9 776 787

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

9 340 000

23 415 000

9 340 000

23 415 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

17 380 796

3 885 796

Leverantörsskulder

305 177

387 306

Fond för inre underhåll

814 383

798 843

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

2 253

48 246

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

972 810

778 264

19 475 418

5 898 455

Summa skulder

28 815 418

29 313 455

Summa eget kapital och skulder**39 618 338****39 090 241**

34

**HSB Brf Myren i Borlänge****Kassaflödesanalys****2021-12-31****2020-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster 1 026 133 1 021 303

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 880 352 913 217
Kassaflöde från löpande verksamhet 1 906 485 1 934 520

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -91 865 51 832
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder 81 963 -525 864
Kassaflöde från löpande verksamhet 1 896 583 1 460 488

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -580 000 -580 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet -580 000 -580 000

Årets kassaflöde 1 316 583 880 488

Likvida medel vid årets början 4 247 564 3 367 076

Likvida medel vid årets slut 5 564 147 4 247 564

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

**HSB Brf Myren i Borlänge****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 1,9 %

Markanläggningar 5 %

Inventarier 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2022 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 % (2021) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 7 749 972 kr.

Övrigt

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

**HSB Brf Myren i Borlänge**

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 977 992	5 977 992
	Hyror	426 810	428 135
	Övriga avgifter	1 250	3 050
	Övriga intäkter	26 320	33 172
	Bruttoomsättning	6 432 372	6 442 349
	Hysesbortfall	-13 105	-21 390
	Avsatt till inre fond	-90 000	-90 000
		6 329 267	6 330 960
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	20 494
		0	20 494
Not 4	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	720 526	673 822
	Reparationer	393 336	250 945
	El	228 886	209 016
	Uppvärmning	965 794	893 298
	Vatten	353 924	358 478
	Sophämtning	312 806	297 675
	Övriga avgifter	376 914	306 714
	Förvaltningskostnader	401 388	381 022
	Fastighetsavgift	172 300	172 300
	Övriga driftskostnader	57 210	67 044
		3 983 084	3 610 313
Not 5	Planerat underhåll		
	Underhåll gemensamma utrymmen	0	56 250
	Underhåll markytor	0	33 768
	Underhåll enligt plan	0	246 941
		0	336 959
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	76 100	85 825
	Övriga arvoden	0	3 000
	Revisorsarvode	5 000	5 000
	Sociala kostnader	20 708	25 229
		101 808	119 054
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	830 212	863 077
	Markanläggningar	18 880	18 880
	Inventarier	31 260	31 260
		880 352	913 217
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	337 350	350 067
	Övriga finansiella kostnader	540	540
		337 890	350 607

**HSB Brf Myren i Borlänge**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	44 335 245	44 335 245
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 335 245	44 335 245
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 777 898	-9 914 821
Årets avskrivningar	-830 212	-863 077
Utgående avskrivningar	-11 608 110	-10 777 898
Bokfört värde	32 727 135	33 557 347
Taxeringsvärde för Kören 2 i Borlänge. Värdeår 1971.		
Byggnad - bostäder hyreshus	40 000 000	40 000 000
Byggnad - lokaler	968 000	968 000
	40 968 000	40 968 000
Mark - bostäder hyreshus	10 800 000	10 800 000
Mark - lokaler	1 022 000	1 022 000
	11 822 000	11 822 000
Taxeringsvärde totalt	52 790 000	52 790 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	541 465	541 465
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	541 465	541 465
Bokfört värde	541 465	541 465
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	377 591	377 591
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	377 591	377 591
Ingående ackumulerade avskrivningar	-302 078	-283 198
Årets avskrivningar	-18 880	-18 880
Utgående avskrivningar	-320 958	-302 078
Bokfört värde	56 633	75 513
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	816 947	816 947
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	816 947	816 947
Ingående avskrivningar	-757 023	-725 763
Årets avskrivningar	-31 260	-31 260
Utgående avskrivningar	-788 283	-757 023
Bokfört värde	28 664	59 924
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500

94



HSB Brf Myren i Borlänge

Noter		2021-12-31	2020-12-31				
Not 14	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar						
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	3 307	13 955				
		3 307	13 955				
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar						
	Aktuell skattefordran	68 578	68 578				
	Skattekonto	400 350	309 873				
		468 928	378 451				
Not 16	Eget kapital						
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	0	497 300	2 673 053	5 585 130	1 021 303	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				1 021 303	-1 021 303	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			297 000	-297 000		
	Årets resultat					1 026 133	
	Belopp vid årets slut	0	497 300	2 970 053	6 309 434	1 026 133	
	Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		842045	1,38%	2022-03-01	3 525 000	100 000	
Stadshypotek AB		859221	1,38%	2022-06-01	10 350 000	200 000	
Swedbank		2951477575	1,48%	2027-05-27	5 700 000	120 000	
Swedbank		2950886958	0,77%	2022-01-28	3 305 796	80 000	
Swedbank		2951962212	0,79%	2024-09-25	3 840 000	80 000	
					26 720 796	580 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 340 000		
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							
					23 820 796		
	Ställda säkerheter						
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.						
	Fastighetsinteckningar				30 600 000	30 600 000	
	varav frigjorda						
	Summa ställda säkerheter				30 600 000	30 600 000	
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				580 000	580 000	
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				16 800 796	3 305 796	
				17 380 796	3 885 796		
Not 19	Övriga kortfristiga skulder						
	Arbetsgivaravgifter				0	20 279	
	Källskatt				0	25 967	
	Övriga kortfristiga skulder				2 253	2 000	
					2 253	48 246	
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Förutbetalda hyror och avgifter				535 199	514 912	
	Upplupna räntekostnader				21 638	22 173	
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				415 973	241 179	
					972 810	778 264	

OK



HSB Brf Myren i Borlänge

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Borlänge, 2022-05-17


Kaare Andersson


Susanne Blomkvist


Carina Herbertsson


Joakim Söderlind

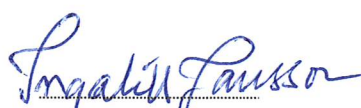

Kaare Andersson


Pernilla Holm


Pia Palander


Emma Thelander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-23


Ingvald Jansson
Av stämman vald revisor


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Myren i Borlänge, org.nr. 782600-3340

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Myren i Borlänge för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättsskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

OK

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 Myren i Borlänge för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den 23/5 2022



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

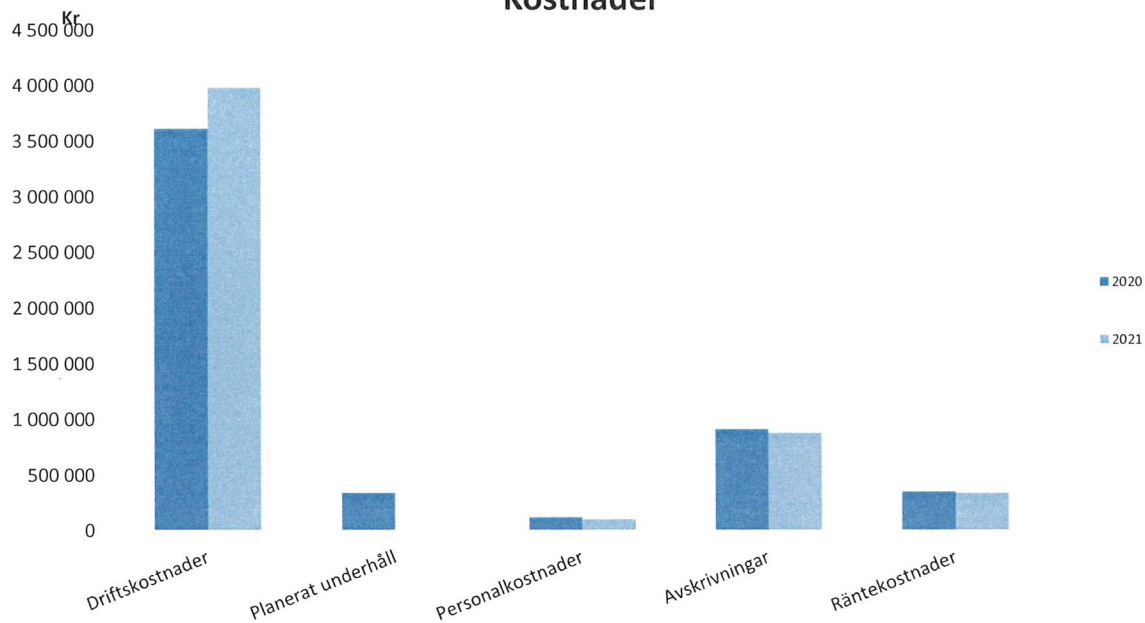


Inga-Lill Jansson
Av föreningen vald revisor

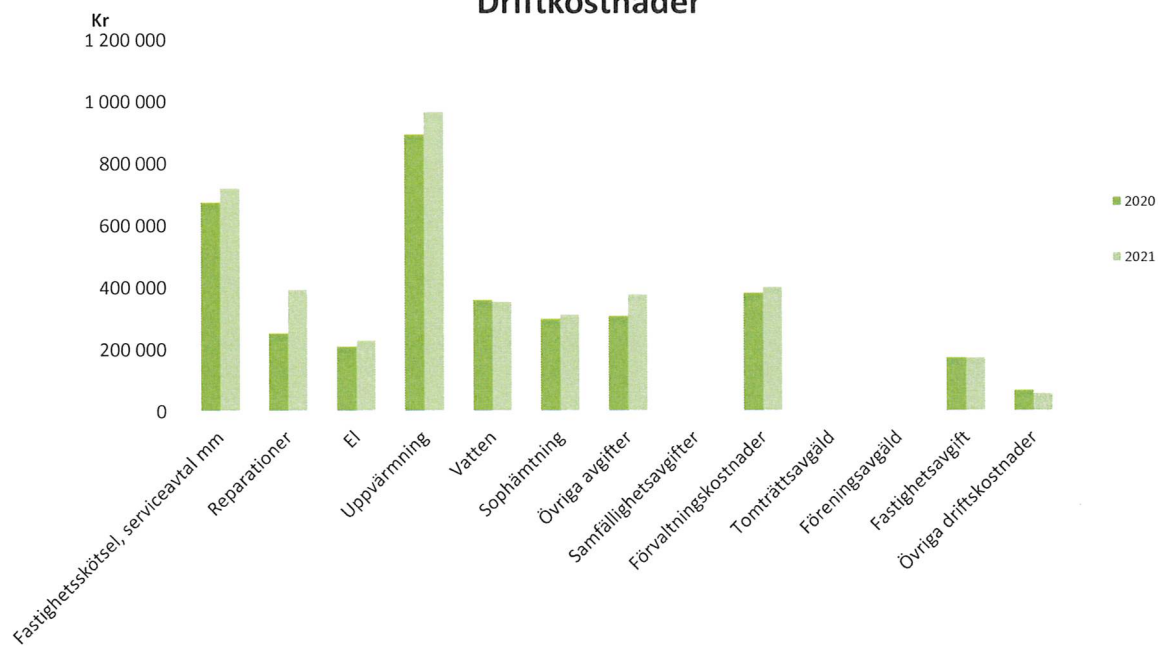


HSB Brf Myren i Borlänge

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Myren i Borlänge



211
KR/KVM
SPARANDE



2954
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



171
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



661
KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL Sparande 211 kr/kvm	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA 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 2954 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 4%	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 171 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 661 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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/ytte fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultat-dispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultat-mässigt täcka framtida underhållsbehov.