

ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Högfjällsbyarna 3



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Högjällsbyarna 3 med säte i Örebro org.nr. 769635-7388 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna Malung-Sälen Västra Sälen 5:589–5:592 och det finns 4 parhus, samt 2 Attefallshus med totalt tio stycken lägenheter i föreningen. Fastigheterna är belägna i Sälen i Malungs kommun med adresserna Vråken 1 - 4.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Västra Sälen 5:589	2019-11-01	2019
Västra Sälen 5:590	2019-11-01	2019
Västra Sälen 5:591	2019-11-01	2019
Västra Sälen 5:592	2019-11-01	2019

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	717
Totalt 10 objekt		717

Föreningens lägenheter fördelas på 4 parhus med 8 st lgh 4 rok och 2 Attefallshus med 2 st 1 rok. Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB MålarDalarna.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karin Grann	Ordförande
Berit Zackrisson	Ledamot
Mårten Vidlund	Ledamot
Anna Grahn	Ledamot
Elin Sjöstrand	Suppleant

Följande styrelsemedlemmar är valda för ett år: Karin Grann, Berit Zackrisson, Måren Vidlund, Anna Grahn och Elin Sjöstran. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Karin Grann, Berit Zackrisson, Mårten Vidlund, Anna Grahn, Ida Belin.

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas var för sig av ledamöterna.

Revisorer har varit: Helené Majgren BoRevision vald av föreningen.

Valberedning har varit: Kari Aartojärvi (sammankallande) och Ola Elfström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16. På stämman deltog 6 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat att höja avgifterna fr om 1 januari 2023 med 25 %. Årsavgiften efter höjning uppgår till i genomsnitt 498 kr/m². I årsavgiften ingår bostadsrättstillägg. Kostnaden för vatten debiteras separat och ingår ej i årsavgiften. Varje lägenhet tecknas själva abonnemang för el, värme, internet och tv.

Underhållsplan saknas och styrelsen har startat upp arbetet med att ta fram en underhållsplan under 2023. Fastigheterna är fortfarande under garantiperiod. Avsättning till underhållsfond sker från och med 2022 enligt den ekonomiska planen.

Föreningen har i nuläget inte identifierat något investeringsbehov och till följd därav finns inte någon upprättad investeringsplan.

Garantibesiktning utfördes den 9 september 2022. Åtgärdspunkterna ska enligt protokollet vara utförda in- och utvändigt till den 2023-05-15.

Sedan föreningen startade har följande åtgärder genomförts:

Fastighet har sedan start besiktigats vid två tillfällen. En särskild besiktning 16 april 2021 och en garantibesiktning 9 september 2022.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 0 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	148	110	72	31	0
Skuldsättning, kr/kvm	9 079	9 176	9 217	9 264	0
Räntekänslighet, %	23	23	23	222	0
Energikostnad, kr/kvm	55	30	47	12	0
Driftskostnad, kr/kvm	216	507	133	15	0
Årsavgifter, kr/kvm	397	397	397	397	0
Totala intäkter, kr/kvm	507	499	397	766	0
Nettoomsättning, tkr	363	358	285	30	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-511	-538	-544	-21	0
Soliditet, %	79	79	79	72	0

* Nyckeltalen för 2019 avser nov och dec.

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	26 550 000	0	0	26 550 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	20 000	0	33 000	53 000
S:a bundet eget kapital, kr	26 570 000	0	33 000	26 603 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-585 236	585 236	-571 148	-1 156 384
Årets resultat, kr	-538 148	538 148	538 148	-511 303
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 123 384	1 123 384	-33 000	-1 667 687
S:a eget kapital, kr	25 446 616	1 123 384	0	24 935 313

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 33 000 kr och inga uttag har gjorts.

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	-1 123 384
Årets resultat, kr	-511 303
Reservation till underhållsfond, kr	-33 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 667 687

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 667 687

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	363 444	357 752
Summa rörelseintäkter		363 444	357 752
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-155 180	-162 061
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 4	-617 278	-617 278
Summa rörelsekostnader		-772 458	-779 339
Rörelseresultat		-409 014	-421 587
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	479	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-102 767	-116 561
Summa finansiella poster		-102 288	-116 561
Årets resultat		-511 303	-538 148
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-33 000	-20 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-33 000	-20 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-544 303	-558 148

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	26 806 361	27 423 639
Mark	Not 8	4 481 379	4 481 379
		<u>31 287 740</u>	<u>31 905 018</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 287 740</u>	<u>31 905 018</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 9	16 922	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		190 539	140 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>15 249</u>	<u>14 187</u>
		<u>222 710</u>	<u>154 551</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>222 710</u>	<u>154 551</u>
Summa tillgångar		<u>31 510 450</u>	<u>32 059 569</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 10	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	26 550 000	26 550 000
Underhållsfond	53 000	20 000
	<u>26 603 000</u>	<u>26 570 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 156 384	-585 236
Årets resultat	-511 303	-538 148
	<u>-1 667 686</u>	<u>-1 123 384</u>
Summa eget kapital	<u>24 935 314</u>	<u>25 446 616</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11	
	<u>6 444 064</u>	<u>3 209 810</u>
	6 444 064	3 209 810
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	
Leverantörsskulder	65 756	3 365 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 640	0
	42 676	37 387
	<u>131 072</u>	<u>3 403 143</u>
Summa skulder	<u>6 575 136</u>	<u>6 612 953</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>31 510 450</u>	<u>32 059 569</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-511 303	-538 148
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	617 278	617 278
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>105 975</u>	<u>79 130</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 984	109 844
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>27 929</u>	<u>-88 004</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	115 921	100 970
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-65 746	-33 222
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-65 746</u>	<u>-33 222</u>
Årets kassaflöde	50 175	67 748
Likvida medel vid årets början	140 364	72 615
Likvida medel vid årets slut	190 539	140 363

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,3 %

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 ekonomiska plan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

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

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realieras vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutande skatteskulden till 0 kr.

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2		
Nettoomsättning		
Årsavgifter	285 000	285 000
Vattenavgifter	59 832	58 320
Övriga intäkter	18 612	14 432
	363 444	357 752
Not 3		
Driftskostnader		
Reparationer	17 625	16 375
Vatten	37 502	21 817
Sophämtning	19 803	33 199
Övriga avgifter	17 235	17 023
Förvaltningskostnader	36 295	41 897
Övriga driftskostnader	26 719	31 750
	155 180	162 061
Not 4		
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	617 278	617 278
	617 278	617 278
Not 5		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	479	0
	479	0
Not 6		
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	102 767	116 086
Övriga finansiella kostnader	0	475
	102 767	116 561

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	28 710 621	28 710 621
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 710 621	28 710 621
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 286 982	-669 704
Årets avskrivningar	-617 278	-617 278
Utgående avskrivningar	-1 904 260	-1 286 982
Bokfört värde	26 806 361	27 423 639
Taxeringsvärde för Västra Säleni 5:589, 5:590, 5:591, 5:592 i Malung-Sälen . Värdeår 2019.		
Byggnad - bostäder småhus	8 970 000	8 970 000
	8 970 000	8 970 000
Mark - bostäder småhus	5 849 000	5 849 000
	5 849 000	5 849 000
Taxeringsvärde totalt	14 819 000	14 819 000
Not 8 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	4 481 379	4 481 379
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 481 379	4 481 379
Bokfört värde	4 481 379	4 481 379

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 9	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	16 922	0
		16 922	0
Not 10	Eget kapital		
		Insatser	Underh.- fond
	Belopp vid årets ingång	26 550 000	20 000
	Omföring av årets resultat enligt årstämma		
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0
	Avsätn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		33 000
	Årets resultat		
	Belopp vid årets slut	26 550 000	53 000
		Balanserat resultat	Årets resultat
		-585 236	-538 148
		-538 148	538 148
		0	0
		-33 000	
			-511 303
		-1 156 384	-511 303
Not 11	Långfristiga skulder till kreditinstitut		
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
	Stadshypotek AB	734251	4,30%
	Stadshypotek AB	734252	1,76%
			Konv.datum
			2025-12-30
			2024-12-30
			Belopp
			3 300 000
			3 209 820
			6 509 820
			Nästa års amortering
			0
			65 756
			65 756
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 444 064	
	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		6 181 040
	Ställda säkerheter		
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>		
	Fastighetsinteckningar	10 875 000	10 875 000
	varav frigjorda	0	0
	Summa ställda säkerheter	10 875 000	10 875 000
Not 12	Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	65 756	65 756
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	0	3 300 000
		65 756	3 365 756
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	30 801	25 387
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 875	12 000
		42 676	37 387

Sälen, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Karin Grann

.....
Berit Zackrisson

.....
Anna Grann

.....
Mårten Vidlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Heléne Majgren
BoRevision AB
Av stämman vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergsmannen i Falun, org.nr. 783200-3730

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergsmannen i Falun för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 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 förenlig 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.

Revisor 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.

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 Bergsmannen i Falun för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

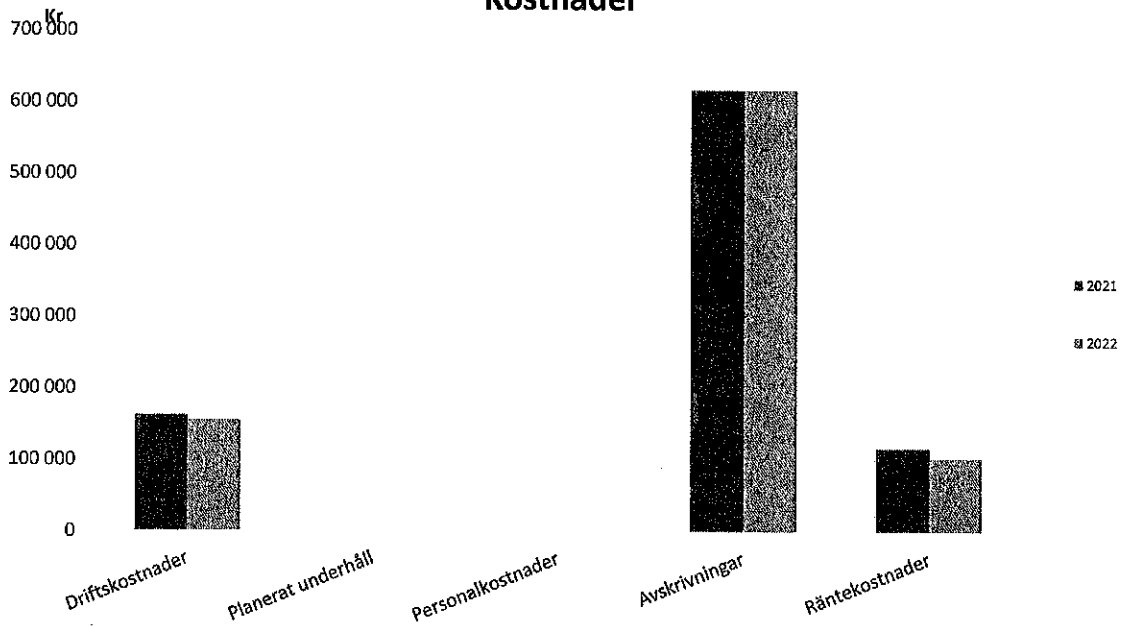
Falun

Digitalt signerad av

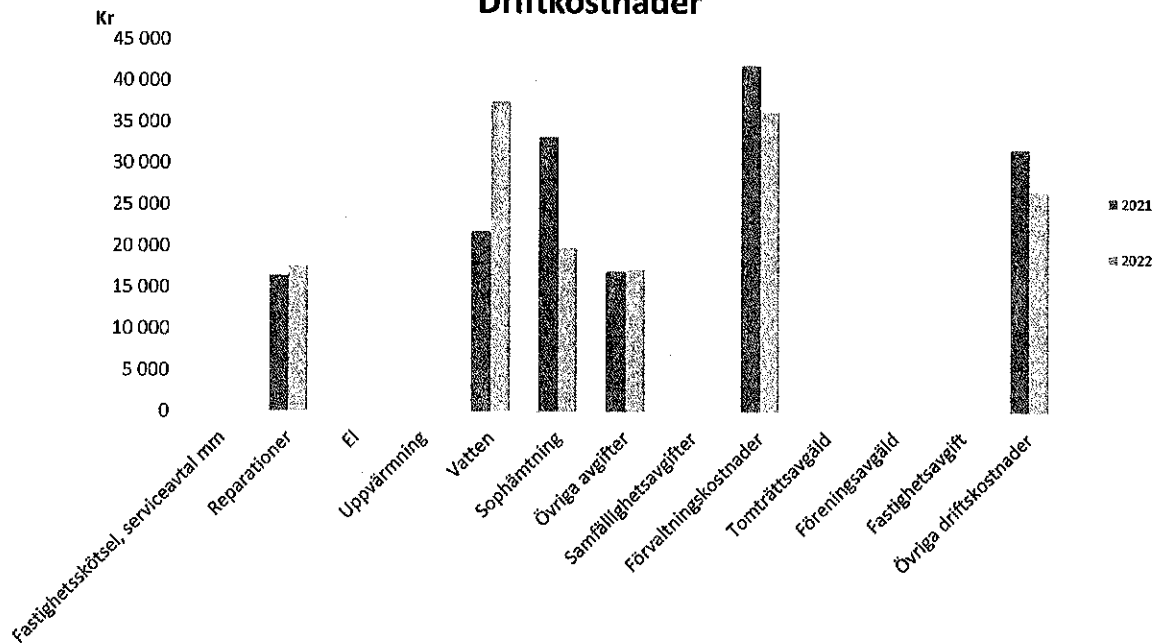
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Hammarström
Av föreningen vald revisor

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Högfjällsbyarna 3

 148 KR/KVM SPARANDE		 9079 KR/KVM SKULDSÄTTNING
 23% RÄNTEKÄNSLIGHET	 52 KR/KVM ENERGIKOSTNAD	 Nej TOMTRATT
 397 KR/KVM ÅRSavgift	Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen	

**NYCKELTAL****Sparande**148
kr/kvm**DEFINITION**

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA5 = > 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**9079
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**

23%

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**52
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.

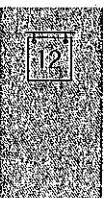
**Tomträtt**

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**397
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 står något i årsredovisningen.