



HSB Bostadsrättsförening Lisselhagen i Borlänge



Org.nr. 782600-1807

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01—2021-12-31

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

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 fastigheterna Lisselhagen 1 och Tångringen 1. På fastigheten har under 1959 uppförts 5 hus med adress Industrigatan 26-28 samt Tångringsgatan 2-24 och innehåller 111 lägenheter med bostadsrätter samt 2 lokaler med hyresrätt, 55 bilplatser och 39 garage.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
1 rum och kök	15	667,5
2 rum och kök	54	3 240,0
3 rum och kök	34	2 469,0
4 rum och kök	8	727,0
Bostäder	111	7 103,5
Lokaler	2	641,0

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

Fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen den 6 december 2021.

Underhållsplanen är uppdaterad i maj 2021.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2014 med 3 %.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2022 och beslutat oförändrade årsavgifter 2022.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 528 kr/m².

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 136 (fg år 134). HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

Under året har 17 (fg år 13) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni genom postomröstning. I stämman deltog 16 (fg år 18) medlemmar, varav 12 genom poströst.

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman haft följande sammansättning:

		Vald tom årsstämman
Lars Gustafsson	ordförande	2022
Niklas Kiesbye	vice ordförande	2023
Göran Herrdin	sekreterare	2022
Linda Söderstad	ledamot	2022
Benjamin Byström	utsedd av HSB MälarDalarna	

Styrelsen har under året hållit 12 (fg år 8) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Gustafsson, Niklas Kiesbye, Lina Söderstad och Göran Herrdin, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Thomas Lindvall, vald av föreningen samt av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Thomas Lindvall och Ulf Hedström med Thomas Lindvall som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit HSB Mälardalarna.

Studie- och fritidsansvarig

Linda Söderstad har varit studieansvarig.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Representant till HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Lars Gustafsson med Niklas Kiesbye som suppleant.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året löst in ett av sina lån.

Årets underhåll

- Rengöring och underhåll av tak
- Byte två st dörrar till sophus
- Underhåll lägenhetsdörrar
- Byte av dörrautomatik
- Statuskontroll
- Montering rumsgivare och vattenlarm

Historik, underhåll (årtal och åtgärd)

2008	Byte fönster
2009-2010	Stamreovering
2011	Nya lägenhetsdörrar, passagesystem, postdistribution och låssystem.
2012	Dränering, stamreovering samlingsledningar.
2013	Fönsteråtgärder påbörjades
2014	Färdigställande fönsteråtgärder
2014	Ny belysning i entréer
2015	Nytt styrsystem i fjärrvärmecentral
2016	Ny kulvert under Industrigatan
2017	Ny värmeväxlare och nya reglerventiler i fjärrvärmecentral
2018	Ny lågenergi torkutrustning i tvättstugor
2018	Nya garageportar
2019	Byte av fläktaggregat
2019	Energideklaration
2020	Byte av lampor i källarplan och trapphus
2020	Ny tvättmaskin
2020	Asfalteringsarbeten

Planerat underhåll

- Byte fläktaggregat
- OVK-besiktning

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta, yttre fond
och lån baseras på total yta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	4 107	4 078	4 053	4 067	4 067
Resultat efter finansiella poster tkr	-14	328	377	278	245
Avgiftsnivå kr/kvm	528	528	528	528	528
Yttre fond kr/kvm	764	805	847	930	953
Lån kr/kvm	549	659	687	779	793
Soliditet %	68	65	64	62	60
Likviditet i %	270	290	274	223	250
Genomsnittlig skuldränta i %	1,44	1,42	1,27	0,92	0,83

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	483 835	6 231 036	4 687 257	327 681
Omföring av årets resultat enl årsstämma			327 681	-327 681
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-469 819	469 818	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		159 000	-159 000	
Årets resultat				-14 124
Belopp vid årets slut	483 835	5 920 217	5 325 756	-14 124

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	5 014 938
Disponerat ur UH-fonden	469 819
Avsatt till UH-fonden	- 159 000
Årets resultat	-14 124
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	5 311 632

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	5 311 632
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 5 920 217 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 296 694 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Lisselhagen i Borlänge**

		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 107 467	4 078 164
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	17 290
Summa rörelseintäkter		4 107 467	4 095 454
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 078 647	-2 841 328
Planerat underhåll	Not 5	-469 819	-397 411
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-161 410	-110 770
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-344 026	-344 024
Summa rörelsekostnader		-4 053 901	-3 693 533
Rörelseresultat		53 567	401 921
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-67 691	-74 256
Summa finansiella poster		-67 691	-74 240
Årets resultat		-14 124	327 681
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-159 000	-68 000
Disposition underhållsfond		469 819	397 411
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		310 819	329 411
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		296 694	657 092

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

Byggnader

Not 10 12 974 314 13 318 340

Mark

Not 11 494 000 494 000

13 468 314 13 812 340*Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper

Not 12 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

13 468 814 13 812 840**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 13 4 436 638

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

3 463 609 4 084 629

Övriga kortfristiga fordringar

Not 14 2 824 12 922

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

179 524 183 0633 650 393 4 281 252

Kassa och bank

Not 15 1 411 1 541

Summa omsättningstillgångar

3 651 804 4 282 793**Summa tillgångar****17 120 618** **18 095 632**

**HSB Brf Lisselhagen i Borlänge**

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	483 835	483 835
Underhållsfond	5 920 217	6 231 036
	<u>6 404 052</u>	<u>6 714 871</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 325 756	4 687 257
Årets resultat	-14 124	327 681
	<u>5 311 632</u>	<u>5 014 938</u>
Summa eget kapital	<u>11 715 685</u>	<u>11 729 809</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
	4 050 000	0
	<u>4 050 000</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
Leverantörsskulder	200 000	5 102 500
Aktuell skatteskuld	175 700	273 378
Fond för inre underhåll	35 189	61 902
Övriga kortfristiga skulder	361 299	390 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	
	93 045	66 435
	Not 20	
	489 700	471 290
	<u>1 354 933</u>	<u>6 365 824</u>
Summa skulder	<u>5 404 933</u>	<u>6 365 824</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>17 120 618</u>	<u>18 095 632</u>

**HSB Brf Lisselhagen i Borlänge**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-14 124	327 681
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	344 026	344 024
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>329 902</u>	<u>671 705</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 839	-34 644
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-108 391</u>	<u>132 550</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	231 350	769 611
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-852 500</u>	<u>-215 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-852 500	-215 000
Årets kassaflöde	-621 150	554 611
Likvida medel vid årets början	4 086 170	3 531 559
Likvida medel vid årets slut	3 465 020	4 086 170

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



HSB Brf Lisselhagen 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 1,5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

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.

Övrigt

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



HSB Brf Lisselhagen i Borlänge

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 747 576	3 747 576
Hyror	256 633	259 034
Övriga avgifter	800	1 600
Övriga intäkter	102 458	69 954
	4 107 467	4 078 164
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	17 290
	0	17 290
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	815 650	826 766
Reparationer	97 009	121 025
El	101 247	95 054
Uppvärmning	614 833	511 810
Vatten	262 191	251 059
Sophämtning	116 380	108 299
Övriga avgifter	385 346	369 478
Förvaltningskostnader	438 210	320 012
Fastighetsavgift	171 260	168 479
Övriga driftskostnader	76 521	69 346
	3 078 647	2 841 328
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	62 466	0
Underhåll installationer	213 859	345 858
Underhåll huskropp utvändigt	193 494	0
Underhåll markytor	0	51 553
	469 819	397 411
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	90 000	52 400
Övriga arvoden	28 200	27 600
Revisorsarvode	7 000	5 000
Sociala kostnader	36 210	22 770
	161 410	107 770
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	344 026	344 024
	344 026	344 024
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga finansiella intäkter	0	16
	0	16
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	67 193	73 856
Räntekostnader kortfristiga skulder	98	0
Övriga finansiella kostnader	400	400
	67 691	74 256

**HSB Brf Lisselhagen i Borlänge**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	22 211 294	22 211 294
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 211 294	22 211 294
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 892 954	-8 548 930
Årets avskrivningar	-344 026	-344 024
Utgående avskrivningar	-9 236 980	-8 892 954
Bokfört värde	12 974 314	13 318 340
Taxeringsvärde för Lisselhagen 1 mfl i Borlänge kommun. Värdeår 1959.		
Byggnad - bostäder hyreshus	41 000 000	41 000 000
Byggnad - lokaler	750 000	750 000
	41 750 000	41 750 000
Mark - bostäder hyreshus	12 800 000	12 800 000
Mark - lokaler	236 000	236 000
	13 036 000	13 036 000
Taxeringsvärde totalt	54 786 000	54 786 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	494 000	494 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	494 000	494 000
Bokfört värde	494 000	494 000
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500

**HSB Brf Lisselhagen i Borlänge**

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 436	638			
	4 436	638			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	2 824	12 922			
	2 824	12 922			
Not 15 Kassa och bank					
Handkassa	1 411	1 541			
	1 411	1 541			
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	483 835	6 231 036	4 687 257	327 681	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			327 681	-327 681	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-469 819	469 819		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		159 000	-159 000		
Årets resultat				-14 124	
Belopp vid årets slut	483 835	5 920 217	5 325 756	-14 124	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
SE-Banken Bolån	37120359	1,36%	2024-01-28	4 250 000	200 000
				4 250 000	200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 050 000	
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					3 250 000
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				7 500 000	7 500 000
Summa ställda säkerheter				7 500 000	7 500 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				200 000	215 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	4 887 500
				200 000	5 102 500
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				32 445	22 774
Källskatt				60 600	41 500
Övriga kortfristiga skulder				0	2 161
				93 045	66 435
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				326 477	318 362
Upplupna räntekostnader				9 954	10 273
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				153 269	142 655
				489 700	471 290



HSB Brf Lisselhagen i Borlänge

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Borlänge, 2022-05-02


Benjamin Bystrom



Göran Herrdin


Lars Gustafsson


Linda Söderstad


Niklas Kiesbye

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-09


Thomas Lindvall
Av stämman vald revisor


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lisselhagen i Borlänge, org.nr. 782600-1807

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lisselhagen 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 Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

RM

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 Lisselhamnen 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen 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.

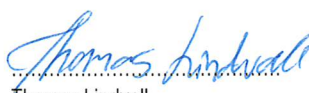
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Borlänge den 9/5 2022



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

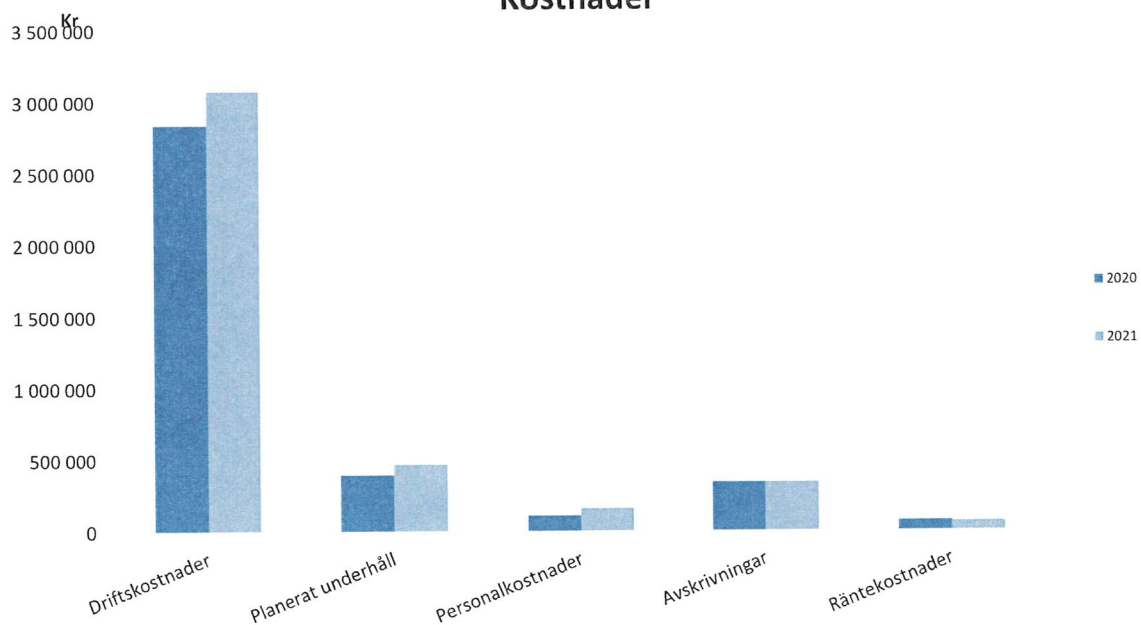


Thomas Lindvall
Av föreningen vald revisor

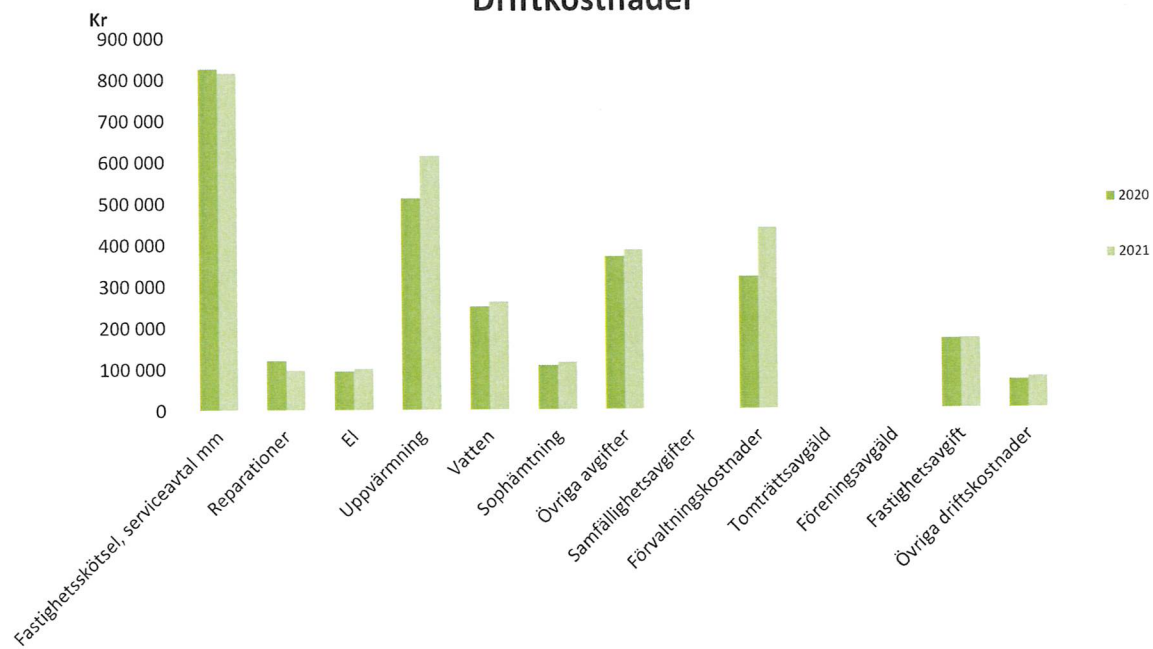


HSB Brf Lisselhagen i Borlänge

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Lisselhagen i Borlänge



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 103 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 549 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 1%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 126 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 528 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/yttre 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 resultatdispositionen 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 resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.