



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Lisselhagen i Borlänge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lisselhagen i Borlänge med säte i Borlänge org.nr. 782600-1807 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Lisselhagen 1 och Tångringen 1 i Borlänge kommun med adress Industrigatan 26-28 samt Tångringsgatan 2-24.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lisselhagen 1	1959-01-01	1959
Tångringen 1	1959-01-01	1959
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Fastighetsskötseln och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
39	garageplatser	0
111	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7104
55	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	641
Totalt 207 objekt		7745

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 54 st 2 rok, 34 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Gustafsson	Ordförande
Niklas Kiesbye	Vice ordförande
Göran Herrdin	Sekreterare
Linda Söderstad	Ledamot
Benjamin Byström	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Gustafsson, Niklas Kiesbye.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Göran Herrdin, Lars Gustafsson, Niklas Kiesbye, Linda Söderstad.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

Valberedning har varit: Thomas Lindvall (sammanställande) och Ulf Hedström, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: HSB Mälardalarna.

Studieorganisatör har varit: Linda Söderstad.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21. På stämman deltog 7 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2014 med 3 %.

Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 528 kr/m².

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 6 december 2022.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2008	Byte fönster
2009-2010	Stamreovering
2011	Nya lägenhetsdörrar, passagesystem, postdistribution och låssystem
2012	Dränering, stamreovering samlingsledningar
2013	Fönsteråtgärder påbörjades
2014	Färdigställande fönsteråtgärder 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 Nya garageportar
2019	Byte av fläktaggregat Energideklaration
2020	Byte av lampor i källarplan och trapphus Ny tvättmaskin Asfalteringsarbeten
2021	Rengöring och underhåll av tak Byte två dörrar till sophus Underhåll lägenhetsdörrar Byta av dörrautomatik Statuskontroll Montering rumsgivare och vattenlarm
2022	Byte fem fläktar på tak

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Laddstolpar 16 st
Byte termostater och ventiler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 136 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	95	103	138	132	142
Skuldsättning, kr/kvm	523	549	659	687	779
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	131	126	111	116	130
Driftskostnad, kr/kvm	404	398	367	369	361
Årsavgifter, kr/kvm	528	528	528	528	528
Totala intäkter, kr/kvm	528	530	529	523	532
Nettoomsättning, tkr	4 059	4 107	4 078	4 053	4 067
Resultat efter finansiella poster, tkr	151	-14	328	377	278
Soliditet, %	68	68	65	64	62

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	483 835	0	0	483 835
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 920 217	0	-184 500	5 735 717
S:a bundet eget kapital, kr	6 404 052	0	-184 500	6 219 552
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 325 756	-14 124	184 500	5 496 132
Årets resultat, kr	-14 124	14 124	150 641	150 641
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 311 632	0	335 141	5 646 773
S:a eget kapital, kr	11 715 684	0	150 641	11 866 325

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 53 000 kr samt ianspråktagande skett med 237 500 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	5 311 632
Årets resultat, kr	150 641
Reservation till underhållsfond, kr	-53 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	237 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 646 773

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 646 773

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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 059 010	4 107 467
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	32 611	0
Summa rörelseintäkter		4 091 621	4 107 467
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 131 937	-3 078 647
Planerat underhåll	Not 5	-237 500	-469 819
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-181 054	-161 410
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-343 948	-344 026
Summa rörelsekostnader		-3 894 438	-4 053 901
Rörelseresultat		197 183	53 567
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 179	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-56 721	-67 691
Summa finansiella poster		-46 542	-67 691
Årets resultat		150 641	-14 124
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-53 000	-159 000
Disposition underhållsfond		237 500	469 819
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		184 500	310 819
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		335 141	296 694

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	12 630 366	12 974 314
Mark	Not 11	494 000	494 000
		<u>13 124 366</u>	<u>13 468 314</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 124 866</u>	<u>13 468 814</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	-443	4 436
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 002 598	3 463 609
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	10 566	2 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>194 265</u>	<u>179 524</u>
		4 206 985	3 650 393
Kassa och bank	Not 15	688	1 411
Summa omsättningstillgångar		<u>4 207 673</u>	<u>3 651 804</u>
Summa tillgångar		<u>17 332 539</u>	<u>17 120 618</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		483 835	483 835
Underhållsfond		5 735 717	5 920 217
		<u>6 219 552</u>	<u>6 404 052</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 496 132	5 325 756
Årets resultat		150 641	-14 124
		<u>5 646 773</u>	<u>5 311 632</u>
Summa eget kapital		<u>11 866 325</u>	<u>11 715 685</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	3 850 000	4 050 000
		<u>3 850 000</u>	<u>4 050 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	200 000	200 000
Leverantörsskulder		198 449	175 700
Aktuell skatteskuld		15 716	35 189
Fond för inre underhåll		356 038	361 299
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	105 711	93 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	740 300	489 700
		<u>1 616 214</u>	<u>1 354 933</u>
Summa skulder		<u>5 466 214</u>	<u>5 404 933</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>17 332 539</u>	<u>17 120 618</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	150 641	-14 124
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	343 948	344 026
Kassaflöde från löpande verksamhet	494 589	329 902
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 604	9 839
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	261 281	-108 391
Kassaflöde från löpande verksamhet	738 265	231 350
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-200 000	-852 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-852 500
Årets kassaflöde	538 265	-621 150
Likvida medel vid årets början	3 465 020	4 086 170
Likvida medel vid årets slut	4 003 286	3 465 020

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,5 %

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 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 747 576	3 747 576
Hyror	253 139	256 633
Övriga avgifter	0	800
Övriga intäkter	58 295	102 458
	4 059 010	4 107 467
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	32 611	0
	32 611	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	797 276	815 650
Reparationer	177 269	97 009
El	125 730	101 247
Uppvärmning	626 358	614 833
Vatten	260 757	262 191
Sophämtning	140 969	116 380
Övriga avgifter	382 292	385 346
Förvaltningskostnader	351 157	438 210
Fastighetsavgift	185 589	171 260
Övriga driftskostnader	84 540	76 521
	3 131 937	3 078 647
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	0	62 466
Underhåll installationer	0	213 859
Underhåll huskropp utvändigt	0	193 494
Underhåll enligt plan	237 500	0
	237 500	469 819
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	90 000	90 000
Övriga arvoden	45 300	28 200
Revisorsarvode	7 000	7 000
Sociala kostnader	38 754	36 210
	181 054	161 410
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	343 948	344 026
	343 948	344 026
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	9 745	0
Ränteintäkter skattekonto	12	0
Övriga finansiella intäkter	422	0
	10 179	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	56 312	67 193
Räntekostnader kortfristiga skulder	209	98
Övriga finansiella kostnader	200	400
	56 721	67 691

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	22 211 294	22 211 294
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 211 294	22 211 294
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 236 980	-8 892 954
Årets avskrivningar	-343 948	-344 026
Utgående avskrivningar	-9 580 928	-9 236 980
Bokfört värde	12 630 366	12 974 314
Taxeringsvärde för Lisselhagen 1 m.fl. i Borlänge kommun. Värdeår 1959.		
Byggnad - bostäder hyreshus	52 000 000	41 000 000
Byggnad - lokaler	1 079 000	750 000
	53 079 000	41 750 000
Mark - bostäder hyreshus	15 200 000	12 800 000
Mark - lokaler	619 000	236 000
	15 819 000	13 036 000
Taxeringsvärde totalt	68 898 000	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

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-443	4 436		
		-443	4 436		
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		10 566	2 824		
		10 566	2 824		
Not 15 Kassa och bank					
Handkassa		688	1 411		
		688	1 411		
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	483 835	5 920 217	5 325 756	-14 124	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-14 124	14 124	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-237 500	237 500		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		53 000	-53 000		
Årets resultat				150 641	
Belopp vid årets slut	483 835	5 735 717	5 496 132	150 641	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	37120359	1,36%	2024-01-28	4 050 000	200 000
				4 050 000	200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 850 000	
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					3 050 000
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	200 000
				200 000	200 000
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				36 561	32 445
Källskatt				69 150	60 600
				105 711	93 045
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				334 316	326 477
Upplupna räntekostnader				9 486	9 954
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				396 498	153 269
				740 300	489 700

Noter	2022-12-31	2021-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Borlänge, 2023

Digitalt signerad av

Benjamin Byström

Göran Herrdin

Lars Gustafsson

Linda Söderstad

Niklas Kiesbye

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023

Thomas Lindvall
Av stämman vald revisor

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lisselhamnen i Borlänge 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är beroende 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 uppger, 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.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Lindvall
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Lisselhagen i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS GUSTAFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 22:25:06



BENJAMIN BYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 15:44:28



LINDA SÖDERSTAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 15:09:45



NIKLAS KIESBYE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 15:38:13



GÖRAN HERRDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 17:26:20



THOMAS LINDVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 16:51:52



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 09:50:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Lisselhagen i Borlänge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THOMAS LINDVALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-21 kl. 16:52:29

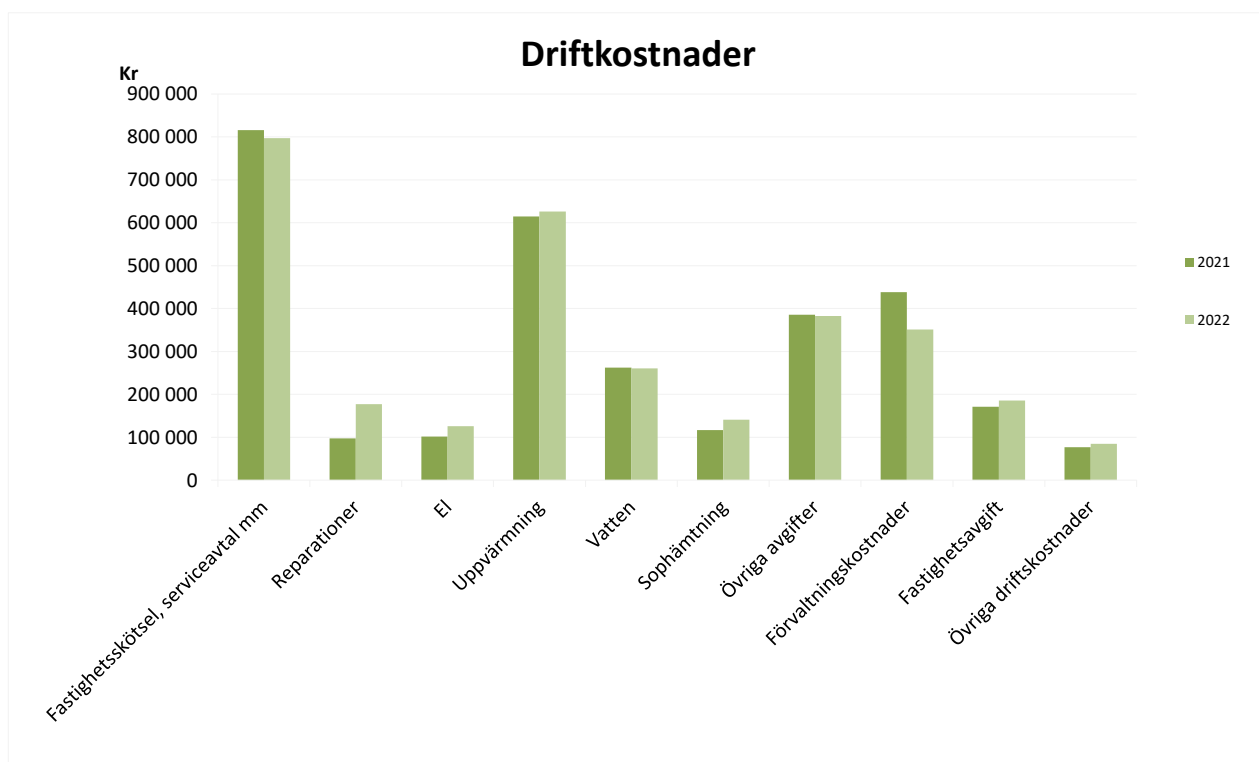
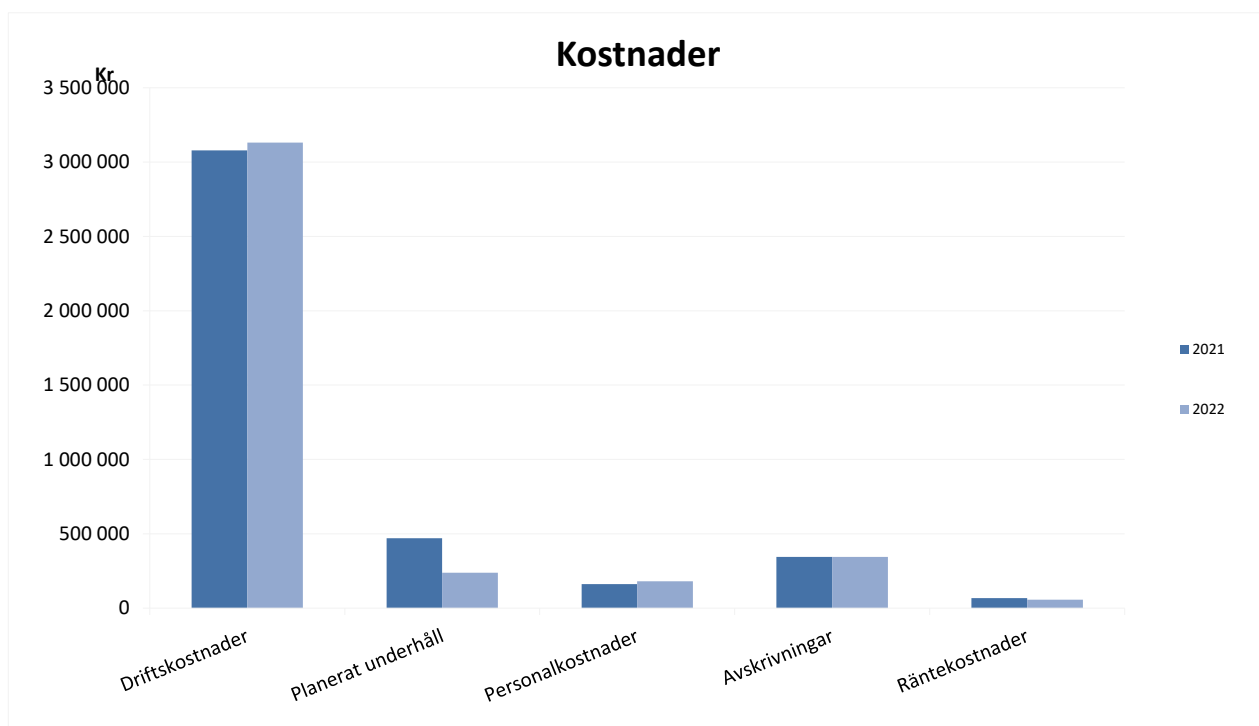


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 09:51:15







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Lisselhagen i Borlänge



95

KR/KVM

SPARANDE



523

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



131

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



528

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 95 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 523 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 131 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

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.