



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Högbo 1 i Falun

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Högbo 1 i Falun med säte i Falun org.nr. 769629-0118 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229) vars huvudsakliga ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Högbo 1:27 i Falun kommun. På fastigheten har under åren 2015-2016 uppförts ett hus med adressen Högbo 7 A-B. Föreningen innehåller 14 lägenheter med bostadsrätt, 14 p-platser med carport (varav samtliga är laddplats för elbil) samt 4 p-platser utan carport (vara en är laddplats för elbil).

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Högbo 1	2016-06-15	2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
15	p-platser	112
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 322
Totalt 29 objekt		1 434

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 2 rok, 7 st 3 rok, 3 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mats Andersson	Ordförande
Niclas Arkåsen	Ledamot
Oskar Sandberg	Ledamot
Anna-Karin Tibell	Ledamot
Arnt Christian Furuberg	Ledamot
Stafan Aremir	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Anna-Karin Tibell och Arnt-Christian Furuberg. Mats Andersson har under våren 2024 avsagt sig sitt uppdrag i samband med flytt från föreningen.

Styrelsen har under året hållit 9 (8) protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Mats Andersson, Niclas Arkåsen, Anna-Karin Tibell och Arnt Christian Furuberg. Firman tecknas två i förening.

Revisorer har varit Viktor Wahrenberg vald vid föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Mikael Kjällman (sammankallande) och Ann-Louise Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit Mats Andersson med Anna-Karin Tibell som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls utomhus vid Högbo 7 A 2023-06-19. På stämman deltog 14 (12) röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och en förändring av årsavgiften med +12% per 2024-01-01 är registrerad. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 844 kr/m². I avgiften ingår vatten och uppvärmning. Avgift för hushållsel tillkommer.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet i underhållsplanen.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-26.

Under året har föreningen utfört utestående besiktningsåtgärder i lägenheterna samt installerat laddplatser för 15 elbilar. För installationen av laddplatser väntar föreningen på bidrag från Naturvårdsverket på ca 128 000 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Rengöring ventilation

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Inga större investeringar/underhåll är planerade för närvarande.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Omäggning av två lån sker i slutet av juli till en föräntad högre ränta. Under 2025 sker ytterligare en omläggning av ett lån, därefter är hela föreningens lånestock anpassad till det aktuella ränteläget. Detta föranleder sannolikt en höjning av avgifterna under kommande år, sedan förväntas årsavgifterna stabiliseras.

Under året har styrelsen informerat medlemmarna om föreningens gästparkering samt delat ut två allmänna informationsblad.

Två städdagar har anordnats, en på våren och en på hösten.

Föreningen har ett gästrum med fyra sängar för besökande till medlemmar.

HSB MalarDalarna innehar det ekonomiska administrativa avtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	162	85	161	181	148
Skuldsättning, kr/kvm	13 710	13 809	13 904	13 996	14 071
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 710	13 809	13 904	13 996	14 071
Räntekänslighet, %	18	19	19	20	20
Energikostnad, kr/kvm	212	231	198	160	179
Årsavgifter, kr/kvm	780	744	744	730	718
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	92	92	90	91
Totala intäkter, kr/kvm	868	811	813	807	790
Nettoomsättning, tkr	1 123	1 066	1 075	1 067	1 045
Resultat efter finansiella poster, tkr	-160	-253	-174	-116	-171
Soliditet, %	61	61	61	61	61

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader (inklusive vatten, värme och hushållsel) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Flerårsöversikten visar årsavgifter inklusive kostnad för hushållsel, värme och vatten per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Uppkommen förlust: Uppkommen förlust beror bland annat på ökade räntekostnader samt att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska på medellång sikt.

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	23 532 000	0	0	23 532 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	6 028 000	0	0	6 028 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	444 869	0	132 500	577 369
S:a bundet eget kapital, kr	30 004 869	0	132 500	30 137 369
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 331 136	-252 986	-132 500	-1 716 623
Årets resultat, kr	-252 986	252 986	-160 428	-160 428
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 584 122	0	-292 928	-1 877 051
S:a eget kapital, kr	28 420 747	0	-160 428	28 260 318

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 143 000 kr samt ianspråktagande skett med 10 500 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	-1 584 123
Årets resultat, kr	-160 428
Reservation till underhållsfond, kr	-143 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	10 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 877 051

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 877 051

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 123 243	1 065 874
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	25 835	6 069
Summa rörelseintäkter		1 149 078	1 071 943
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-621 955	-625 047
Övriga externa kostnader	Not 5	-21 075	-20 321
Personalkostnader och arvoden	Not 6	116 964	-39 532
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-363 486	-355 372
Summa rörelsekostnader		-889 552	-1 040 272
Rörelseresultat		259 526	31 671
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	15 858	2 121
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-435 812	-286 778
Summa finansiella poster		-419 955	-284 657
Årets resultat		-160 428	-252 986
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
<i>Avsättning underhållsfond</i>		<i>-143 000</i>	<i>-118 000</i>
<i>Disposition underhållsfond</i>		<i>10 500</i>	<i>9 375</i>
<i>Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond</i>		<i>-132 500</i>	<i>-108 625</i>
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-292 928	-361 611

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	45 988 596	46 096 082
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		45 988 596	46 096 082
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 11	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		45 989 096	46 096 582
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	625	625
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	525 530	843 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 096	9 612
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		546 251	853 497
Summa omsättningstillgångar		546 251	853 497
SUMMA TILLGÅNGAR		46 535 347	46 950 079

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 532 000	23 532 000
Upplåtelseavgifter		6 028 000	6 028 000
Fond för yttre underhåll		577 369	444 869
<i>Summa bundet eget kapital</i>		30 137 369	30 004 869
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 716 622	-1 331 136
Årets resultat		-160 428	-252 986
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-1 877 051	-1 584 122
Summa eget kapital		28 260 318	28 420 747
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	6 036 122	12 051 647
<i>Summa långfristiga skulder</i>		6 036 122	12 051 647
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	12 088 355	6 204 027
Leverantörsskulder		33 144	29 233
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	0	18 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	117 408	225 931
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		12 238 907	6 477 685
Summa skulder		18 275 029	18 529 332
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 535 347	46 950 079

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-160 428	-252 986
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	363 486	355 372
Kassaflöde från löpande verksamhet	203 057	102 386
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-73 301	-683
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-123 106	20 675
Kassaflöde från löpande verksamhet	6 651	122 378
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	-256 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-256 000	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-131 197	-125 790
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-131 197	-125 790
Årets kassaflöde	-380 546	-3 412
Likvida medel vid årets början	842 020	845 432
Likvida medel vid årets slut	461 473	842 020

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas
Ursprunglig byggnad 0,8%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Från räkenskapsåret 2017 är föreningen avgiftsbefriad i 15 år.

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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, inklusive värme och vatten	996 492	949 020
Hyror, p-platser	81 900	72 900
Övriga avgifter, el IMD och bredband	40 957	38 890
Övriga intäkter	3 894	5 069
Bruttoomsättning	1 123 243	1 065 879
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-5
	1 123 243	1 065 874
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	25 835	0
Återbäring försäkring	0	6 069
	25 835	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	192 247	172 405
Reparationer	20 236	8 856
El	90 399	129 585
Uppvärmning	133 622	123 759
Vatten	56 170	52 439
Sophämtning	29 206	24 399
Övriga avgifter	27 134	22 374
Förvaltningskostnader	59 841	69 582
Övriga driftskostnader	2 600	12 273
Planerat underhåll	10 500	9 375
	621 955	625 047
Not 5 Övriga externa kostnader		
Juridiska avgifter	300	450
Revisionskostnad	10 375	9 875
Medlems- och styrelseaktiviteter	0	4 375
Medlemsavgift HSB	9 600	5 600
Övriga kostnader	800	21
	21 075	20 321
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	-85 500	28 560
Övriga arvoden	-2 997	999
Revisorsarvode	-999	999
Sociala kostnader	-27 468	8 974
	-116 964	39 532
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	354 952	355 372
Markanläggningar	8 533	0
	363 486	355 372
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	15 759	2 120
Ränteintäkter skattekonto	99	1
	15 858	2 121
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	435 092	286 058
Övriga finansiella kostnader	720	720
	435 812	286 778

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	42 597 000	42 597 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 597 000	42 597 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 309 918	-1 954 546
Årets avskrivningar	-354 952	-355 372
Utgående avskrivningar	-2 664 870	-2 309 918
Bokfört värde	39 932 130	40 287 082
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	5 809 000	5 809 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 809 000	5 809 000
Bokfört värde	5 809 000	5 809 000
Summa byggnader och mark	45 741 130	46 096 082
Markanläggningar		
Årets investeringar	256 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	256 000	0
Årets avskrivningar	-8 533	0
Utgående avskrivningar	-8 533	0
Bokfört värde	247 467	0
Summa anläggningstillgångar	45 988 596	46 096 082
Taxeringsvärde för Högbo 1:27 i Falun. Värdeår 2016.		
Byggnad - bostäder hyreshus	19 000 000	19 000 000
	19 000 000	19 000 000
Mark - bostäder hyreshus	2 479 000	2 479 000
	2 479 000	2 479 000
Taxeringsvärde totalt	21 479 000	21 479 000
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 12 Kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	625	625
	625	625

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	57	1 240
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	461 473	842 020
Övriga fordringar	64 000	0
	525 530	843 260

Not 14 Eget kapital					
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 028 000	23 532 000	444 869	-1 331 136	-252 986
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				-252 986	252 986
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-10 500	10 500	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			143 000	-143 000	
Årets resultat					-160 428
Belopp vid årets slut	6 028 000	23 532 000	577 369	-1 716 622	-160 428

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2857755884	1,36%	2024-06-19	2 976 852	60 000
Swedbank	2857755892	5,10%	2024-06-28	6 073 923	36 000
Swedbank	2857755900	1,30%	2025-06-23	6 073 702	37 580
Swedbank	2950483103	3,68%	2024-06-19	3 000 000	0
				18 124 477	133 580

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 036 122**

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 17 456 577

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	18 846 000	18 846 000
Summa ställda säkerheter	18 846 000	18 846 000

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	133 580	129 232
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	11 954 775	6 074 795
	12 088 355	6 204 027

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	74 151	79 553
Upplupna räntekostnader	4 496	2 624
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 761	162 248
	117 408	244 425

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång	
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.	

Falun, 2024

Digitalt signerad av

.....
Mats Andersson.....
Arnt Christian Furuberg.....
Anna-Karin Tibell.....
Niclas Arkåsen.....
Oskar Sandberg.....
Stafan Aremir

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Viktor Wahrenberg
Av stämman vald revisor.....
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Högbo 1 i Falun, org.nr. 769629-0118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Högbo 1 i Falun för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Högbo 1 i Falun för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Viktor Wahrenberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Högbo 1 i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 07:49:00



NICLAS ARKÅSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 12:41:20



STAFAN AREMIR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 14:31:36



ANNA-KARIN TIBELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 19:25:32



ARNT CHRISTIAN FURUBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 11:55:01



OSKAR SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 09:15:08



VIKTOR WAHRENBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 22:15:18



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 12:21:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Högbo 1 i Falun signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VIKTOR WAHRENBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 11:03:29



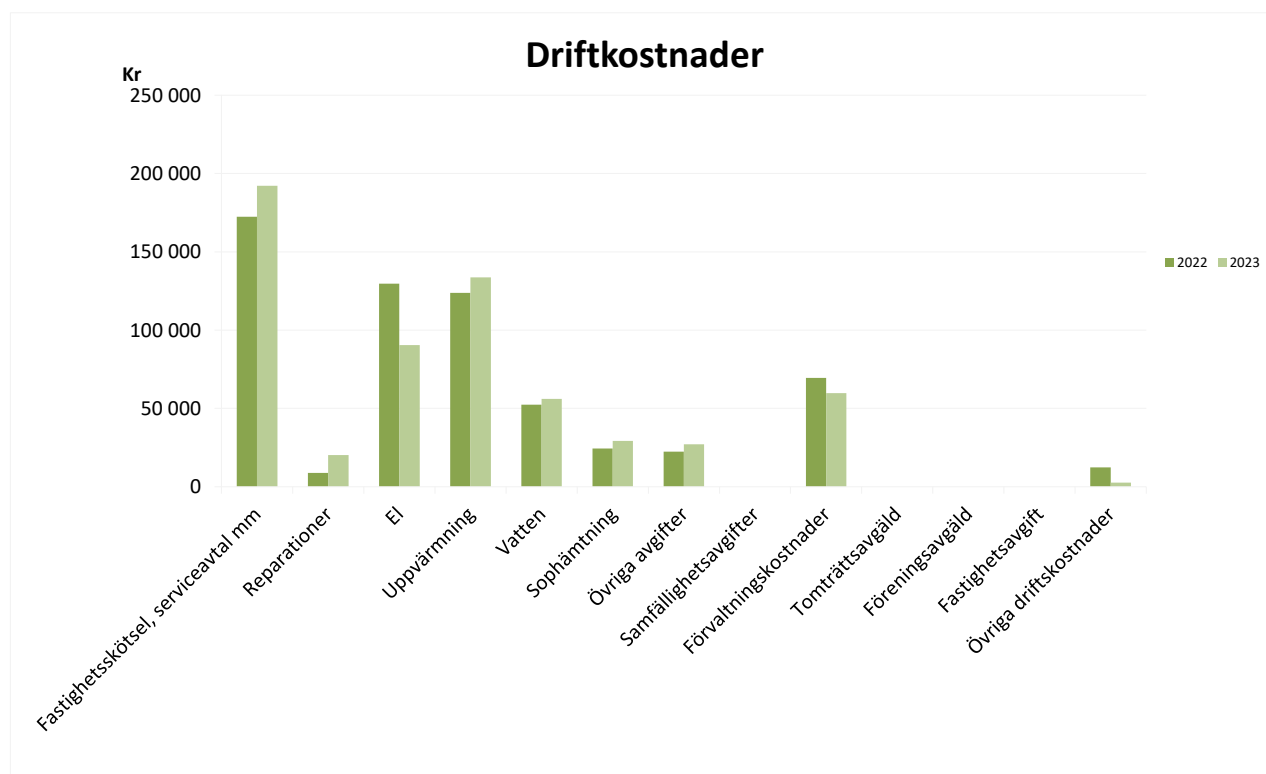
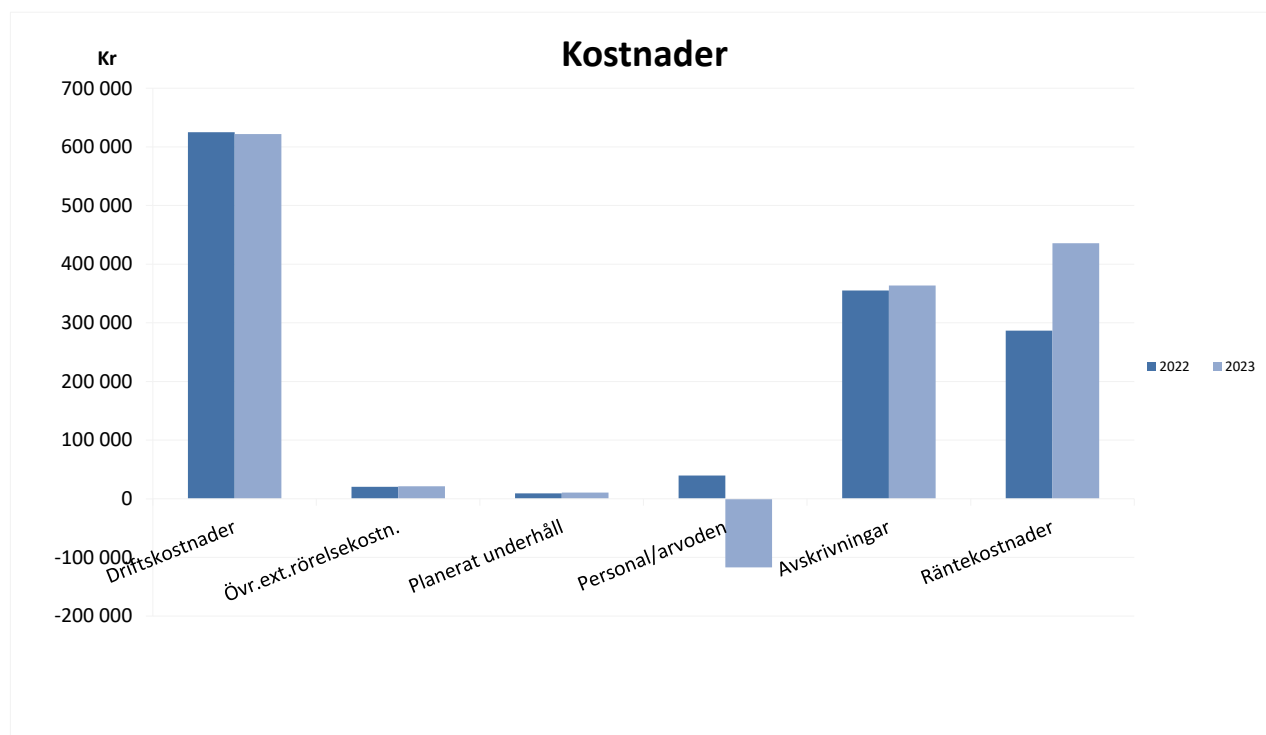
TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 12:22:37



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Högbo 1 i Falun



162
KR/KVM
SPARANDE



13710
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



18%
RÄNTEKÄNSLIGHET



212
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



780
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 162 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 13710 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 18%	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 212 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 780 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 föreningsstämmans 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.