



## **HSB Bostadsrättsförening Hedslund i Rättvik**

Org.nr. 783200-4027

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2022-01-01—2022-12-31** *OK*

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

Org.nr. 783200-4027

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Rättvik vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Löparen 4 i Rättviks kommun. På fastigheten har under åren 1973 uppförts 4 hus med adress Jarlvägen 1-4, och innehåller 72 lägenheter med bostadsrätter samt 18 bilplatser med eluttag, 16 bilplatser utan eluttag, 8 gästparkeringar, 20 carportar med eluttag och 10 garage.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m <sup>2</sup> )
1 rum och kök	20	898
2 rum och kök	20	1298
3 rum och kök	32	2508
Bostäder	72	4 704
Lokalytor inkl gem utrymmen		232

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade. Försäkringsbolag är Trygg Hanisa. Bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter ingår i årsavgiften.

Administrativ och ekonomisk förvaltning har utförts av HSB Mälardalarna. Fastighetsskötseln har utförts av Rättviks Fastighetsservice. Städning har utförts av Rättviks Fastighetsservice.

Senaste underhållsplan är reviderad i april 2021.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes under 2022 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat om en höjning med 5 %. Årsavgifterna uppgår därmed till i genomsnitt 689 kr/m<sup>2</sup>. I avgiften ingår hushålls el, vatten, värme. Bredband finns och debiteras på månadsavin.

### Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 83 (83). HSB Mälardalarna är medlem i föreningen. 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. Under året har 12 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16 i Jarlstugan. På stämman deltog 18 medlemmar. Föregående år deltog 15 medlemmar.

### Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning: Till stämman

Erling Friström	ordförande	2023
Anne Ljungkranz	sekreterare	2024
Williams Boza	ledamot	2023
Bo Tärnström	ledamot	2023
Jannike Bredeson	ledamot	2024
Malin Berg	ledamot	2024
Gunnel Sommar	ledamot	2023
Madelene Courtney	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna	

Org.nr. 783200-4027

Styrelsen har under året hållit 12 (11) sammanträden.

#### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Erling Friström, Anne Ljungkranz, Williams Boza samt Gunnel Sommar, två i förening.

#### **Revisorer**

Revisorer har varit Ingela Strand, vald av föreningen, samt av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

#### **Valberedning**

Valberedning har varit Jörgen Zimmer och Ingalill Sandgren, med Jörgen Zimmer som sammankallande.

#### **Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige**

Föreningens representant i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Erling Friström med Anne Ljungcrantz som suppleant..

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### **Årets underhåll**

- Energideklaration

##### **Planerat underhåll**

- Byte av Entrédörrar

##### **Historik, underhåll**

- Lgh 35, åtgärdad fuktskada i badrum samt byte av golvbrunn (2010)
- Lgh 85, renovering efter brand samt byte av fönster (2010)
- Fönsterinventering (2010)
- Utredning av ventilation för ombyggnad (2009-2010)
- Byte av fönster och balkongdörrar
- Takunderhåll
- Ventilationsbyte inkl. fläktar i lägenhet
- Trädgårdsskötsel (trädfällning inkl. återplantering)
- Målningsarbeten källargolv
- Underhållsspolning
- Markarbeten
- Ny rördragning mellan hus 2 och 3.
- Installation av givare för energistyrning enligt projektet "Halvera Mera".
- Installation dusch i hus 2. (2018)
- 2019 läcka i gästrum. P-platser. Garageunderhåll. Bättringsmålning
- 2020 Målning källare. Tvättstuga. Entrepertar. Gjort om ett cyckelförråd till gästlägenhet.
- 2021 Solcellspanel på carport, gjort om små förråd till större som medlemmarna kan hyra.

98

Org.nr. 783200-4027

**Flerårsöversikt**

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning tkr	3 324	3 231	3 247	3 227	3 245
Resultat efter finansiella poster tkr	46	-402	8	121	434
Avgiftsnivå kr/kvm	655	643	643	643	643
Yttre fond kr/kvm	127	105	196	249	232
Lån kr/kvm	1 034	1 080	1 117	1 158	1 199
Soliditet %	20%	19%	22%	22%	21%
Likviditet i %	88%	87%	132%	146%	118%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,59%	2,44%	2,15%	2,65%	2,60%

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	349 800	519 376	1 112 984	-401 543
Omföring av årets resultat enl årsstämma			-401 543	401 543
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-20 625	20 625	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		129 000	-129 000	
Årets resultat				45 919
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>349 800</b>	<b>627 751</b>	<b>603 067</b>	<b>45 919</b>

**Resultatdisposition**

Balanserat resultat	711 442
Disponerat ur UH-fonden	20 625
Avsatt till UH-fonden	- 129 000
Årets resultat	<u>45 919</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	648 986

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 648 986

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 627 751 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir -62 456 kr, se resultaträkningen.

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

AM

**HSB Brf Hedslund i Rättvik**

		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 323 959	3 230 721
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 323 959</b>	<b>3 230 721</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 817 193	-2 611 039
Planerat underhåll	Not 4	-20 625	-546 753
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-167 730	-168 827
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-191 437	-176 746
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 196 985</b>	<b>-3 503 365</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>126 974</b>	<b>-272 645</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 726	7 044
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-83 782	-135 942
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-81 056</b>	<b>-128 898</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>45 919</b>	<b>-401 543</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-129 000	-100 000
Disposition underhållsfond		20 625	546 753
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-108 375	446 753
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>-62 456</b>	<b>45 210</b>

Rk

**HSB Brf Hedslund i Rättvik****Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 9 6 575 089 6 766 526

Mark

Not 10 126 550 126 550

6 701 639 6 893 076*Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper

Not 11 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

6 702 139 6 893 576**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12 -113 1 152

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 026 925 951 739

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 88 398 102 314

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

153 034 177 6421 268 243 1 232 847

Kassa och bank

Not 14 19 491 7 732

Summa omsättningstillgångar

1 287 734 1 240 579**Summa tillgångar****7 989 874** **8 134 155**

M

**HSB Brf Hedslund i Rättvik**

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	349 800	349 800
Underhållsfond	627 751	519 376
	<u>977 551</u>	<u>869 176</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	603 066	1 112 984
Årets resultat	45 919	-401 543
	<u>648 985</u>	<u>711 442</u>
Summa eget kapital	<u>1 626 536</u>	<u>1 580 618</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	3 144 458	2 752 133
	<u>3 144 458</u>	<u>2 752 133</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
Leverantörsskulder	1 960 900	2 577 250
Fond för inre underhåll	76 055	104 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	757 075	707 669
	Not 18	
	424 849	412 265
	<u>3 218 879</u>	<u>3 801 405</u>
Summa skulder	<u>6 363 337</u>	<u>6 553 538</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 989 874</b>	<b>8 134 155</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>		

**HSB Brf Hedslund i Rättvik**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	45 919	-401 543
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	191 437	176 746
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>237 356</u>	<u>-224 797</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	39 789	158 120
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	33 825	-181 292
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>310 970</u>	<u>-247 968</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-303 125
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-303 125</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-224 025	-182 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-224 025</u>	<u>-182 900</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>86 945</b>	<b>-733 993</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>959 471</b>	<b>1 693 464</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 046 416</b>	<b>959 471</b>

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

W





## HSB Brf Hedslund i Rättvik

### 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 1,8 %

##### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### **Fond för yttre underhåll**

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

##### **Skulder till kreditinstitut**

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

##### **Inkomstskatt**

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 3 289 794 kr. (3 289 794 kr)

##### **Övrigt**

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

AL

**HSB Brf Hedslund i Rättvik**

<b>Noter</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 082 764	3 022 320
Hyrer	147 961	139 539
Övriga avgifter	194 595	183 472
Övriga intäkter	25 301	16 049
Bruttoomsättning	<u>3 450 621</u>	<u>3 361 380</u>
Hysesbortfall	-16 657	-20 655
Avsatt till inre fond	<u>-110 004</u>	<u>-110 004</u>
	<b>3 323 959</b>	<b>3 230 721</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	802 447	630 378
Reparationer	96 235	92 253
El	310 044	319 476
Uppvärmning	618 500	627 468
Vatten	327 034	300 215
Sophämtning	109 625	97 077
Övriga avgifter	284 959	293 459
Förvaltningskostnader	165 162	164 839
Fastighetsavgift	59 992	47 855
Övriga driftskostnader	43 196	38 020
	<u>2 817 193</u>	<u>2 611 039</u>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll gemensamma utrymmen	0	114 268
Underhåll huskropp utvändigt	0	149 704
Underhåll markytor	0	272 856
Underhåll enligt plan	20 625	9 925
	<u>20 625</u>	<u>546 753</u>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	96 600	96 600
Övriga arvoden	38 800	46 100
Revisorsarvode	4 000	3 000
Sociala kostnader	28 330	23 127
	<u>167 730</u>	<u>168 827</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	191 437	176 746
	<u>191 437</u>	<u>176 746</u>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	2 668	7 043
Ränteintäkter skattekonto	56	1
Övriga finansiella intäkter	3	0
	<u>2 726</u>	<u>7 044</u>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	82 862	132 344
Övriga finansiella kostnader	920	3 598
	<u>83 782</u>	<u>135 942</u>

al

**HSB Brf Hedslund i Rättvik**

<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 9 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	10 781 028	10 477 903
Årets nyanskaffning	0	303 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>10 781 028</u>	<u>10 781 028</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 014 502	-3 837 756
Årets avskrivningar	-191 437	-176 746
Utgående avskrivningar	<u>-4 205 939</u>	<u>-4 014 502</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>6 575 089</b>	<b>6 766 526</b>
Taxeringsvärde för Löparen 4 i Rättvik. Värdeår 1973.		
Byggnad - bostäder hyreshus	15 000 000	13 000 000
Byggnad - lokaler	301 000	29 000
	<u>15 301 000</u>	<u>13 029 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	3 604 000	2 495 000
Mark - lokaler	117 000	108 000
	<u>3 721 000</u>	<u>2 603 000</u>
Taxeringsvärde totalt	19 022 000	15 632 000
<b>Not 10 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>126 550</u>	<u>126 550</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>126 550</u>	<u>126 550</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>126 550</b>	<b>126 550</b>
<b>Not 11 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

**HSB Brf Hedslund i Rättvik**

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	-113	1 152			
	<b>-113</b>	<b>1 152</b>			
<b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran	33 013	45 150			
Skattekonto	55 385	57 164			
	<b>88 398</b>	<b>102 314</b>			
<b>Not 14 Kassa och bank</b>					
Bankkonto	19 491	7 732			
	<b>19 491</b>	<b>7 732</b>			
<b>Not 15 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	349 800	519 376	1 112 984	-401 543	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-401 543	401 543	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-20 625	20 625		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		129 000	-129 000		
Årets resultat				45 919	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>349 800</b>	<b>627 751</b>	<b>603 067</b>	<b>45 919</b>	
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Leksands Sparbank	6953819361	1,85%	2024-09-30	795 733	38 400
Leksands Sparbank	9658617197	1,34%	2023-09-30	618 000	40 000
Leksands Sparbank	9752196114	1,34%	2023-12-30	1 220 000	40 000
Leksands Sparbank	9753681460	1,87%	2026-03-30	2 471 625	84 500
				5 105 358	202 900
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>3 144 458</b>	
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					4 090 858
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>				7 084 364	7 084 364
Fastighetsinteckningar					
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>7 084 364</b>	<b>7 084 364</b>
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				202 900	202 900
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 758 000	2 374 350
				<b>1 960 900</b>	<b>2 577 250</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				285 410	277 049
Upplupna räntekostnader				237	7 317
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				139 202	127 899
				<b>424 849</b>	<b>412 265</b>
<b>Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

94



**HSB Brf Hedslund i Rättvik**

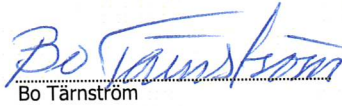
**Noter**

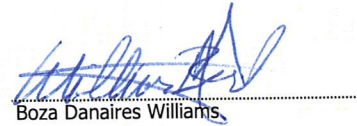
**2022-12-31**

**2021-12-31**

Rättvik, 2023-04-17

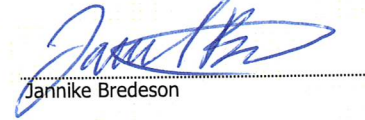
  
Anne Ljungkrantz

  
Bo Tärnström

  
Boza Danaïres Williams

  
Erling Friström

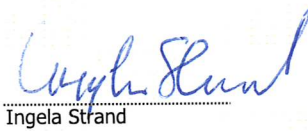
  
Malin Berg

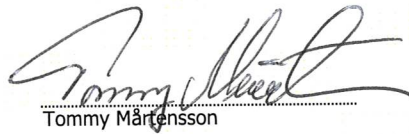
  
Jannike Bredeson

  
Madelene Courtney

  
Gunnel Sommar

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-22

  
Ingela Strand

  
Tommy Mårtensson

Av stämman vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hedslund i Rättvik, org.nr. 783200-4027

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hedslund i Rättvik för räkenskapsåret 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är 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.

### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Hedslund i Rättvik för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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.

Rättvik den 22.14 2023



Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

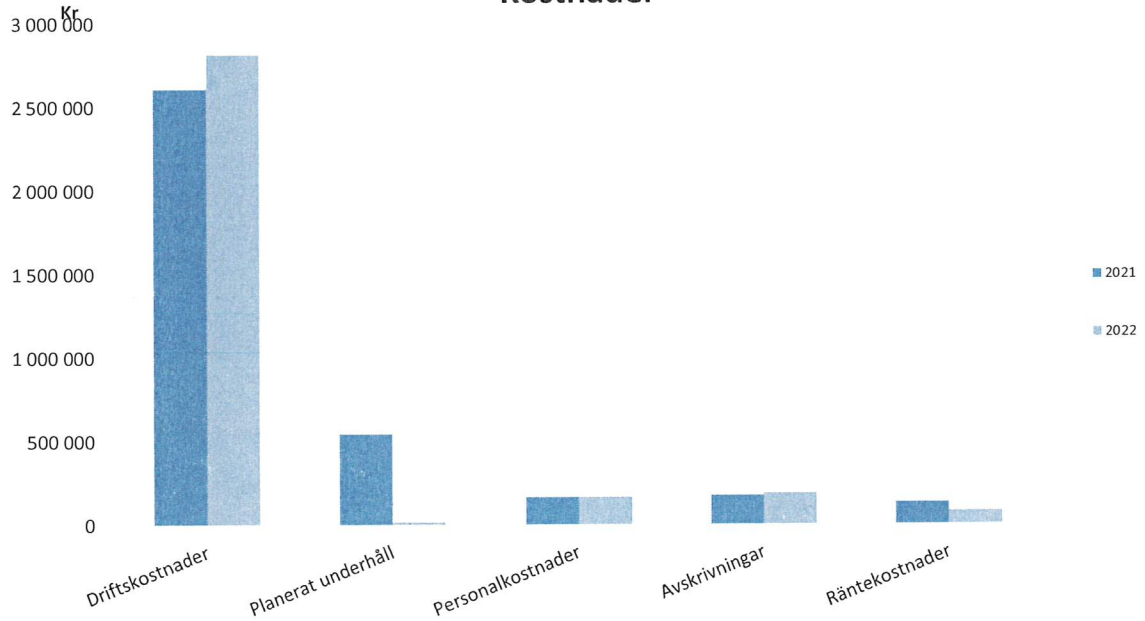


Ingela Strand  
Av föreningen vald revisor

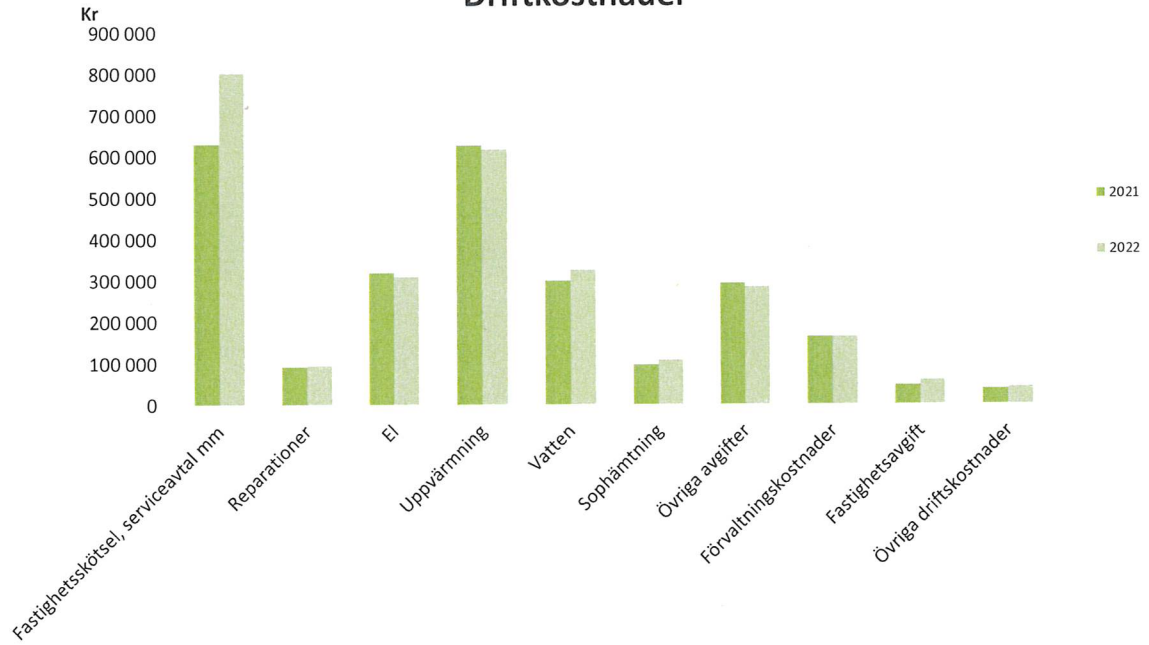


## HSB Brf Hedslund i Rättvik

### Kostnader



### Driftkostnader







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Hedslund i Rättvik



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 52 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 1034 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
	<b>Räntekänslighet</b>  2%	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 %
	<b>Energikostnad</b>  254 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 655 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.