



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Handelsmannen i Ludvika

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Handelsmannen i Ludvika med säte i Ludvika org.nr. 783800-0680 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-10-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Ludvika kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Handelsmannen 9	1945-02-16	1946
Kryddboden 2	1945-02-16	1946

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
22	p-platser	0
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1296
Totalt 43 objekt		1296

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 4 st 3 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Amanda Shala	Ordförande	2019-06-05
Mikael Persson	Ledamot	2019-06-05
Marcus Dahl	Ledamot	2017-06-14
Fredrik Jakobsson	Ledamot	2017-05-10
Alexander Ekberg	Ledamot	2020-09-21
Helen Hillerström	Ledamot	2023-05-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Persson, Fredrick Jakobsson och Amanda Shala.



Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av hela styrelsen eller Mikael Persson, Fredrik Jakobsson, Helen Hillerström, Amanda Shala två i förening.

Revisorer har varit: Hela granskningen har utförts av revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit: styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2008	Fasadrenovering Vindelgatan 17 A.
2010	Individuell elmätning. Nya radiatorventiler och intrimning i värmesystemet. Nya lägenhetsdörrar, igensättning av 4 lägenhetsdörrar på vindelgatan 8. Påbörjad fasadrenovering Vindelgatan 8.
2013	Nya grillplatser. Plantering av buskar.
2014	Fönsterbyte. Isolering vind och nya förråd.
2015	Påbörjad elsanering. Renovering av tvättstuga och fd cykelklubben. Radonmätning.
2016	Elsanering färdigställd. Fiberanslutning.
2019	Ny brandskyddsutrustning.

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

Lagning av asfaltstyggar. Byte av värmeväxlare och cirkulationspump. Torkrumsutrustning och byte av avfuktare.

Skorstensbeslag, målning av takdetaljer. Justering av dörrar och takräcken av aluminium. Sockelbetong på fasad.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 22.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023*	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	305	286	208	237	196
Skuldsättning, kr/kvm	3 775	3 885	3 998	4 113	4 225
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 775	3 885	3 998	4 113	4 225
Räntekänslighet, %	4	5	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	356	359	368	375	334
Årsavgifter, kr/kvm	1 017	849	849	850	841
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 046	1 012	998	1 003	1 002
Nettoomsättning, tkr	1 355	1 313	1 295	1 303	1 298
Resultat efter finansiella poster, tkr	233	209	188	220	196
Soliditet, %	27	24	21	19	16

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

* 2023 inkluderar Årsavgifter tillägg för övriga avgifter som inte finns med i sjäva årsavgiften. Därför skiljer sig nyckeltalen Årsavgifter, kr/kvm mellan åren.

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 för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter 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.

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	43 560	0	0	43 560
Underhållsfond, kr	1 763 488	0	71 000	1 834 488
S:a bundet eget kapital, kr	1 807 048	0	71 000	1 878 048
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-337 552	208 693	-71 000	-199 859
Årets resultat, kr	208 693	-208 693	233 410	233 410
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-128 859	0	162 410	33 551
S:a eget kapital, kr	1 678 189	0	233 410	1 911 599

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 71 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-128 859
Årets resultat, kr	233 410
Reservation till underhållsfond, kr	-71 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	33 551

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	33 551
------------------------------------	---------------

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	1 355 103	1 305 298
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 539
Summa rörelseintäkter		1 355 103	1 312 837
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-865 693	-847 083
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-20 586	-17 873
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-162 014	-162 014
Summa rörelsekostnader		-1 048 293	-1 026 970
Rörelseresultat		306 810	285 867
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	34 674	3 338
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-108 075	-80 513
Summa finansiella poster		-73 401	-77 174
Årets resultat		233 410	208 693
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-71 000	0
Disposition underhållsfond		0	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-71 000	0
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		162 410	208 693

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	5 338 975	5 500 989
Mark	Not 10	30 000	30 000
		<u>5 368 975</u>	<u>5 530 989</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 369 475</u>	<u>5 531 489</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 654 425	1 437 207
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	432	13 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 746	26 863
		<u>1 681 603</u>	<u>1 477 902</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 681 603</u>	<u>1 477 902</u>
Summa tillgångar		<u>7 051 078</u>	<u>7 009 391</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		43 560	43 560
Underhållsfond		1 834 488	1 763 488
		<u>1 878 048</u>	<u>1 807 048</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-199 859	-337 552
Årets resultat		233 410	208 693
		<u>33 551</u>	<u>-128 859</u>
Summa eget kapital		<u>1 911 599</u>	<u>1 678 189</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 676 776	2 944 192
		<u>1 676 776</u>	<u>2 944 192</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 216 001	2 094 650
Leverantörsskulder		23 571	78 278
Fond för inre underhåll		10 292	10 292
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	9 592	4 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	203 247	199 517
		<u>3 462 703</u>	<u>2 387 010</u>
Summa skulder		<u>5 139 479</u>	<u>5 331 202</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>7 051 078</u>	<u>7 009 391</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	233 410	208 693
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	162 014	162 014
Kassaflöde från löpande verksamhet	395 424	370 707
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	13 516	973
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-45 658	54 544
Kassaflöde från löpande verksamhet	363 282	426 223
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-146 065	-142 415
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-146 065	-142 415
Årets kassaflöde	217 217	283 808
Likvida medel vid årets början	1 437 207	1 153 399
Likvida medel vid årets slut	1 654 424	1 437 207

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 2 %

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 2024 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 xxx xxx kr. (xxx xxx kr)

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 (värme och vatten ingår)	1 145 268	1 101 132
Hyror	36 240	36 401
Övriga avgifter (El, Bredband)	172 323	170 149
Övriga intäkter	8 132	2 956
Bruttoomsättning	1 361 963	1 310 638
Hyresbortfall	-6 860	-5 340
	1 355 103	1 305 298
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring försäkringsbolag	0	7 539
	0	7 539
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	94 117	94 916
Reparationer	18 473	11 920
El	108 950	105 919
Uppvärmning	247 057	247 425
Vatten	105 917	111 762
Sophämtning	56 027	56 694
Övriga avgifter	98 487	95 651
Förvaltningskostnader	99 737	84 596
Fastighetsavgift	21 675	21 675
Övriga driftskostnader	15 254	16 526
	865 693	847 083
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	15 975	13 600
Sociala kostnader	4 611	4 273
	20 586	17 873
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	162 014	162 014
	162 014	162 014
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	34 512	3 362
Ränteintäkter skattekonto	125	-26
Övriga finansiella intäkter	37	2
	34 674	3 338
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	108 075	80 363
Övriga finansiella kostnader	0	150
	108 075	80 513

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 223 925	8 223 925
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 223 925	8 223 925
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 722 936	-2 560 922
Årets avskrivningar	-162 014	-162 014
Utgående avskrivningar	-2 884 950	-2 722 936
Bokfört värde	5 338 975	5 500 989
Taxeringsvärde för Handelsmannen i Ludvika. Värdeår 1946.		
Byggnad - bostäder hyreshus	5 800 000	5 800 000
	5 800 000	5 800 000
Mark - bostäder hyreshus	1 425 000	1 425 000
	1 425 000	1 425 000
Taxeringsvärde totalt	7 225 000	7 225 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	30 000	30 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 000	30 000
Bokfört värde	30 000	30 000
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	116	2 097
Skattekonto	316	11 735
	432	13 832

Not 13 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	43 560	1 763 488	-337 552	208 693
Omföring av årets resultat enligt årstämma				208 693	-208 693
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			71 000	-71 000	
Årets resultat					233 410
Belopp vid årets slut	0	43 560	1 834 488	-199 859	233 410

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	115592	1,58%	2025-04-30	905 000	10 000
Stadshypotek AB	115593	1,23%	2024-11-30	715 000	30 000
Stadshypotek AB	133425	1,48%	2025-07-30	825 697	12 000
Stadshypotek AB	133426	1,23%	2024-07-30	288 696	3 292
Stadshypotek AB	133427	1,22%	2024-07-30	152 727	1 780
Stadshypotek AB	234518	5,70%	2024-05-02	227 999	24 000
Stadshypotek AB	241427	5,55%	2024-03-01	213 158	2 816
Stadshypotek AB	293472	4,78%	2026-09-01	1 564 500	63 000
				4 892 777	146 888

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 676 776**

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 4 158 337

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	6 124 000	6 124 000
Summa ställda säkerheter	6 124 000	6 124 000

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	146 888	146 888
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	3 069 113	1 947 752
	3 216 001	2 094 640

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	4 800	4 273
Källskatt	4 792	0
	9 592	4 273

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	109 367	107 466
Upplupna räntekostnader	18 923	11 407
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 957	80 644
	203 247	199 517

Noter

2023-12-31

2022-12-31

Ludvika, 2024

Digitalt signerad av

.....
Alexander Ekberg

.....
Amanda Shala

.....
Fredrik Jakobsson

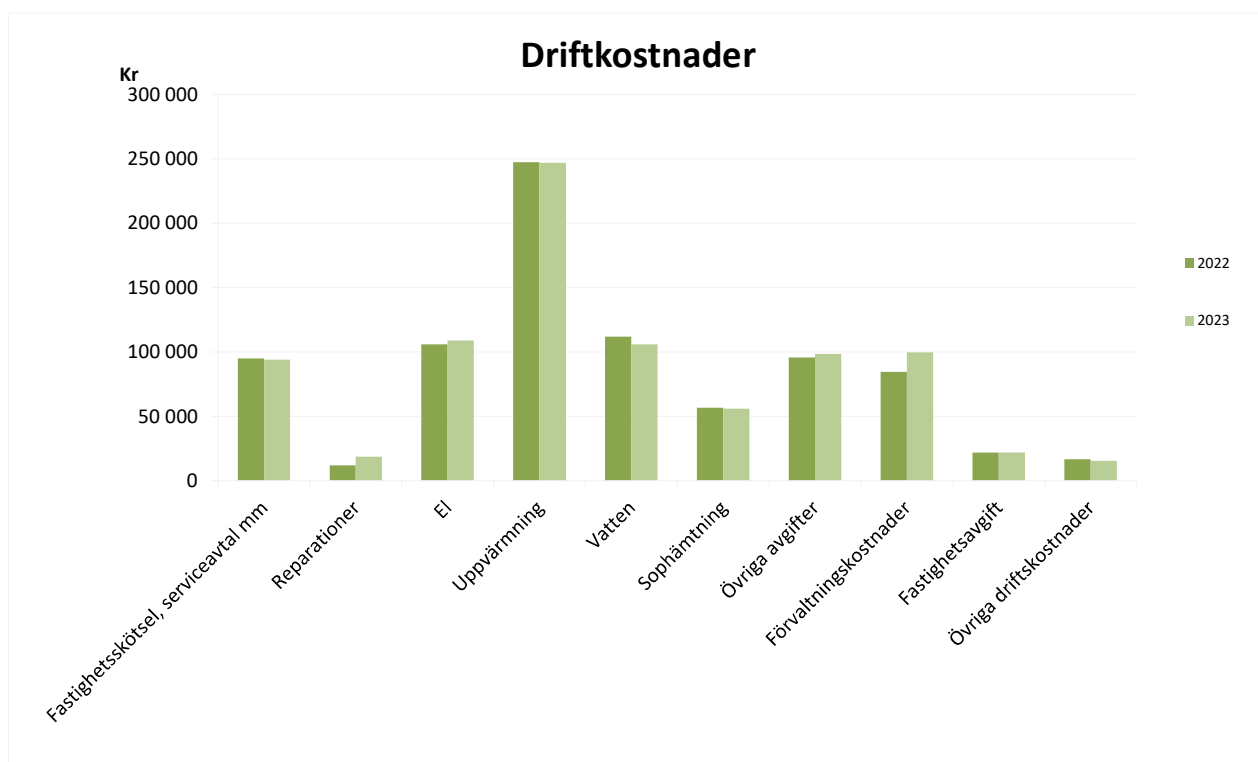
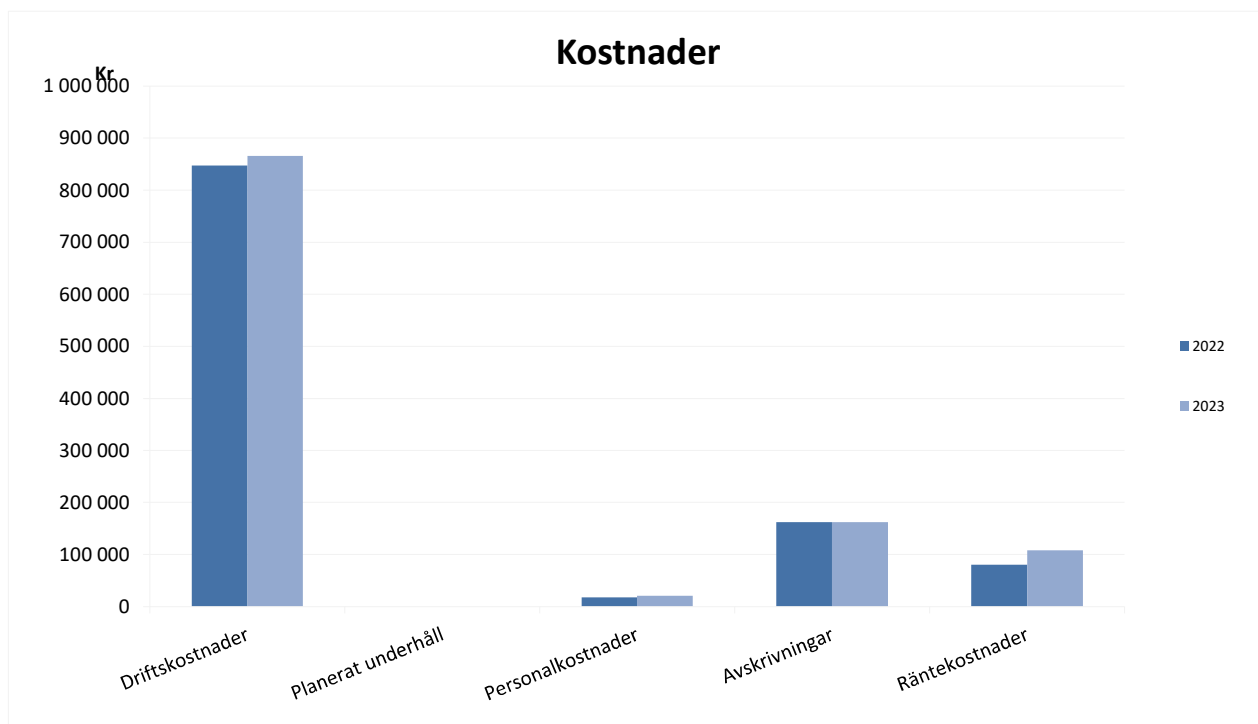
.....
Marcus Dahl

.....
Mikael Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Handelsmannen i Ludvika, org.nr. 783800-0680

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Handelsmannen i Ludvika för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 min revisionsberättelse avseende denna.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en är utsedd av HSB Riksförbund. Stämman har inte valt någon revisor varvid undertecknad har varit ensam på uppdraget.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Handelsmannen i Ludvika för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlopande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ludvika

Digitalt signerad

.....
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Handelsmannen i Ludvika signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AMANDA SHALA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 21:26:33



FREDRIK JAKOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 18:12:08



ALEXANDER EKBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 13:38:29



MARCUS DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 19:34:21



MIKAEL PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 19:37:51



HELEN HILLERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 16:16:08



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 01:57:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Handelsmannen i Ludvika signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 01:58:33





HSB Brf Handelsmannen i Ludvika

 305 KR/KVM SPARANDE		 3775 KR/KVM SKULDSÄTTNING
 4% RÄNTEKÄNSLIGHET	 356 KR/KVM ENERGIKOSTNAD	 Nej TOMTRÄTT
 1017 KR/KVM ÅRSavgift	Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <u>hsb.se/bostadsrattskollen</u>	

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 305 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 3775 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 4%	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 356 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 1017 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.