



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Långa Raden i Arboga

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Långa Raden i Arboga med säte i ARBOGA org.nr. 778500-1400 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-04-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Arboga kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Långa Raden 32	1947-01-01	1947
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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
6	lokaler (hyresrätt)	78
93	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5054
25	garageplatser	288
43	p-platser	0
Totalt 167 objekt		5420

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st. 1 r o k, 18 st. 1 r o kv, 42 st. 2 r o k, 9 st. 2½ r o k, 12 st. 2 r o kv, 9 st. 3 r o k

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Niklas Engberg	Ordförande	2007-03-21	
Mona Lööw	Ledamot	2007-03-21	
Dan Eckerståhl	Ledamot	2012-05-14	
Anna-Karin Olsson	Ledamot	2023-05-22	
Tatjana Pogarcic	Ledamot	2022-08-16	
Jimmy Andersson	Ledamot	2013-04-15	2023-05-22



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mona Lööw och Tatjana Pogarcic.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Mona Lööw, Anna-Karin Olsson, Niklas Engberg och Tatjana Pogarcic.

Revisorer har varit: Alexander Zecevic vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit: Niklas Engberg som ordinarie och Mona Lööw som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22 på Österled 10. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

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 den 2023-09-19.

Under året har föreningen installerat laddstolpar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014-2016	Nya garage
2018	Nya fönster

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

Renovering av tvättstugor samt torkrum .

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 13 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 109.

Medlemmarna får information via de digitala informationstavlorna.

Föreningens e-postadress: kontakt@langaraden.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	185	211	186	192	206
Skuldsättning, kr/kvm	4 532	4 610	4 687	4 764	4 841
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 845	4 928	5 010	5 093	5 175
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	201	208	205	188	202
Årsavgifter, kr/kvm	898	887	887	887	887
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	867	915	915	913	913
Nettoomsättning, tkr	4 660	4 593	4 594	4 579	4 584
Resultat efter finansiella poster, tkr	-300	-57	-160	-11	218
Soliditet, %	7	7	8	8	8

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 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.

Upplysning vid förlust:

Uppkommen förlust beror främst på ökade drift- och räntekostnader under året. Åtgärderna har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

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	35 619	0	0	35 619
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	849 695	0	152 846	1 002 541
S:a bundet eget kapital, kr	885 314	0	152 846	1 038 160
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 266 445	-56 504	-152 846	1 057 095
Årets resultat, kr	-56 504	56 504	-299 921	-299 921
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 209 941	0	-452 767	757 174
S:a eget kapital, kr	2 095 255	0	-299 921	1 795 334

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 206 000 kr samt ianspråktagande skett med 53 154 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	1 209 941
Årets resultat, kr	-299 921
Reservation till underhållsfond, kr	-206 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	53 154
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	757 174

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	757 174

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

2023

ÅRSREDOVISNING

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 659 755	4 592 563
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	23 456	0
Summa rörelseintäkter		4 683 211	4 592 563
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 605 106	-3 049 099
Planerat underhåll	Not 5	-53 154	-420 437
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-221 477	-225 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-692 577	-692 588
Summa rörelsekostnader		-4 572 314	-4 387 676
Rörelseresultat		110 898	204 887
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	89 135	10 376
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-499 953	-271 767
Summa finansiella poster		-410 818	-261 391
Årets resultat		-299 921	-56 504
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-206 000	-196 000
Disposition underhållsfond		53 154	420 437
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-152 846	224 437
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-452 767	167 933

2023 | **ÅRSREDOVISNING****Balansräkning****2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	24 278 467	24 950 141
Mark	Not 11	133 056	133 056
Markanläggningar	Not 12	477 745	435 467
		<u>24 889 267</u>	<u>25 518 664</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 889 267</u>	<u>25 518 664</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	35 533	32 522
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 255 773	2 401 013
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	129 908	52 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		183 688	168 336
		<u>2 604 902</u>	<u>2 654 599</u>

Kassa och bank	Not 15	9 664	8 636
----------------	--------	-------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>2 614 566</u>	<u>2 663 235</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>27 503 833</u>	<u>28 181 899</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		35 619	35 619
Underhållsfond		1 002 541	849 695
		<u>1 038 160</u>	<u>885 314</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 057 095	1 266 445
Årets resultat		-299 921	-56 504
		<u>757 175</u>	<u>1 209 941</u>
Summa eget kapital		<u>1 795 334</u>	<u>2 095 255</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	15 057 491	15 344 159
		<u>15 057 491</u>	<u>15 344 159</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	9 426 668	9 556 668
Leverantörsskulder		233 965	246 461
Fond för inre underhåll		549 748	502 490
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	6 590	6 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	434 037	430 276
		<u>10 651 008</u>	<u>10 742 485</u>
Summa skulder		<u>25 708 499</u>	<u>26 086 644</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>27 503 833</u>	<u>28 181 899</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-299 921	-56 504
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	692 577	692 588
Kassaflöde från löpande verksamhet	392 656	636 084
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-95 543	26 723
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	38 523	82 679
Kassaflöde från löpande verksamhet	335 637	745 486
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i markanläggningar	-63 180	
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-63 180	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-416 668	-416 668
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-416 668	-416 668
Årets kassaflöde	-144 211	328 818
Likvida medel vid årets början	2 409 649	2 080 831
Likvida medel vid årets slut	2 265 437	2 409 649

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

Noter**Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,8 %

Markanläggningar 4-10 %

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.

Övrigt

Ovriga 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, vatten och TV ingår)	4 539 984	4 451 172
Hyror	193 312	194 428
Ovriga avgifter	156	156
Övriga intäkter	28 736	30 551
Bruttoomsättning	4 762 188	4 676 307
Hyresbortfall	-37 332	-18 644
Avsatt till inre fond	-65 100	-65 100
	4 659 755	4 592 563
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	23 456	0
	23 456	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	712 115	856 026
Reparationer	722 073	138 479
El	116 708	155 991
Uppvärmning	662 729	638 118
Vatten	305 075	248 501
Sophämtning	180 689	181 698
Ovriga avgifter	268 536	269 713
Förvaltningskostnader	203 077	196 191
Fastighetsavgift	123 760	123 760
Övriga driftskostnader	310 344	240 623
	3 605 106	3 049 099
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	53 154	420 437
	53 154	420 437
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	81 996	75 996
Vicevärdsarvode	96 000	96 000
Ovriga arvoden	0	6 000
Revisorsarvode	5 000	5 000
Pensionskostnader och förpliktelser	-2 261	2 875
Sociala kostnader	40 742	39 682
	221 477	225 553
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	671 675	671 685
Markanläggningar	20 902	20 903
	692 577	692 588
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	61 289	6 150
Ränteintäkter skattekonto	912	51
Övriga finansiella intäkter	26 934	4 175
	89 135	10 376
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	499 753	271 567
Övriga finansiella kostnader	200	200
	499 953	271 767

2023 | **ÅRSREDOVISNING**

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	36 095 744	36 095 744
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 095 744	36 095 744
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 145 603	-10 473 918
Årets avskrivningar	-671 675	-671 685
Utgående avskrivningar	-11 817 278	-11 145 603
Bokfört värde	24 278 466	24 950 141
Taxeringsvärde för Långa Raden 32 i Arboga. Värdeår 1985.		
Byggnad - bostäder hyreshus	32 000 000	32 000 000
Byggnad - lokaler	460 000	460 000
	32 460 000	32 460 000
Mark - bostäder hyreshus	6 800 000	6 800 000
Mark - lokaler	276 000	276 000
	7 076 000	7 076 000
Taxeringsvärde totalt	39 536 000	39 536 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	133 056	133 056
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 056	133 056
Bokfört värde	133 056	133 056
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	522 563	522 563
Årets investeringar	63 180	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	585 743	522 563
Ingående ackumulerade avskrivningar	-87 096	-66 193
Årets avskrivningar	-20 902	-20 903
Utgående avskrivningar	-107 998	-87 096
Bokfört värde	477 745	435 467

2023 | ÅRSREDOVISNING

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 13	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	35 533	32 522			
		35 533	32 522			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	4 786	795			
	Skattekonto	30 352	36 252			
	Övriga fordringar	94 770	15 681			
		129 908	52 728			
Not 15	Kassa och bank					
	Bankkonto	9 664	8 636			
		9 664	8 636			
Not 16	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	35 619	849 695	1 266 445	-56 504
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				-56 504	56 504
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-53 154	53 154	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			206 000	-206 000	
	Årets resultat					-299 921
	Belopp vid årets slut	0	35 619	1 002 541	1 057 095	-299 921
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	21224502	4,29%	2024-03-20	4 585 000	50 000
	SBAB	21224618	4,00%	2025-03-17	4 555 000	50 000
	SBAB	21224626	0,98%	2024-02-12	4 525 000	50 000
	SBAB	21900532	1,02%	2026-01-12	4 702 500	50 000
	SBAB	25640551	0,93%	2025-05-09	2 075 000	50 000
	SBAB	28907699	0,96%	2025-02-14	4 041 659	166 668
					24 484 159	416 668
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				15 057 491	
	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					22 400 819
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				26 930 000	26 930 000
	Summa ställda säkerheter				26 930 000	26 930 000
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				416 668	416 668
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				9 010 000	9 140 000
					9 426 668	9 556 668
Not 19	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				2 741	2 741
	Källskatt				3 849	3 849
					6 590	6 590
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				368 025	372 037
	Upplupna räntekostnader				42 482	24 422
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				23 530	33 817
					434 037	430 276

2023

ÅRSREDOVISNING

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Arboga, 2024

Digitalt signerad av

Tatjana Pogarcic

Anna-Karin Olsson

Dan Eckerståhl

Mona Lööw

Niklas Engberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Alexander Zecevic

Simon Arnelund

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Långa Raden i Arboga, org.nr. 778500-1400

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Långa Raden i Arboga 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen 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 andra informationen 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 utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 Långa Raden i Arboga 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. Revisor 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexander Zacevic
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Långa Raden i Arboga signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NIKLAS ENGBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 11:19:17



MONA LÖÖW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 16:42:44



DAN ECKERSTÅHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 10:11:41



ANNA-KARIN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:27:11



TATJANA POGARCIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 14:03:38



ALEXANDER ZECEVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 23:40:19



SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 09:05:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Långa Raden i Arboga signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEXANDER ZECEVIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 23:38:31



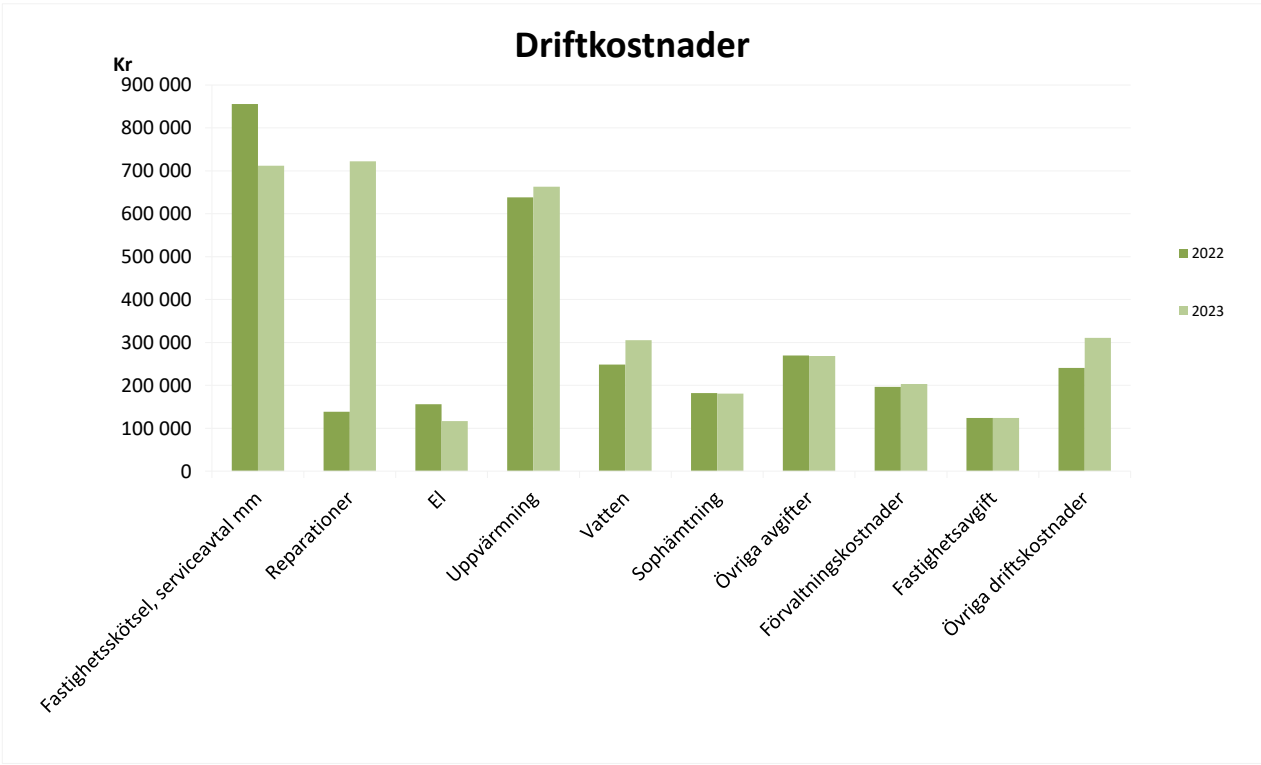
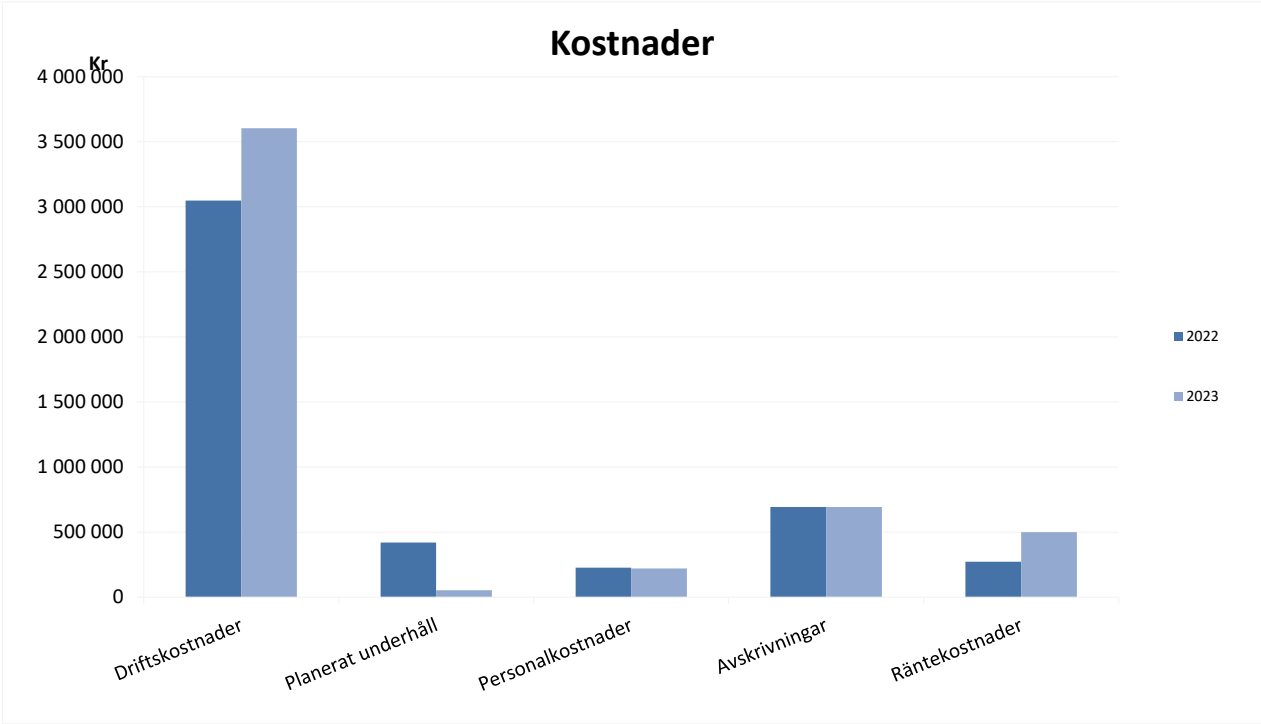
SIMON ARNELUND

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 09:06:42



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Långa Raden i Arboga



83

KR/KVM

SPARANDE



4532

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



201

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



898

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 83 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 4532 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 5%	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 201 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 898 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.