



HSB Bostadsrättsförening Planen i Avesta



Org.nr. 782000-1621

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01—2022-12-31 *M*

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Avesta vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen registrerades 1957-01-05 med byggnadsår 1958-59 och äger fastigheten Månen 7 och Månen 8 i Avesta kommun med adresserna Axel Johnssons väg 96 A-B och 98 A-B, Prästgatan 27 A-B samt Malmgatan 29 A-B, 31 A-C och 33 A-C. Föreningen innehåller 126 st lägenheter med bostadsrätt, 1 st lokal med bostadsrätt och 2 st lokaler med hyresrätt samt 54 st garage och 25 st bilupställningsplatser.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
1 rum och kök	36	1 440
2 rum och kök	75	4 359
3 rum och kök	12	875
4 rum och kök	3	275
Bostäder	126	6 949
Lokaler	3	155

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna

Underhållsplan upprättades 2021 och reviderades under 2022.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 2022-10-13.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2014 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 619 kr/m². I avgiften ingår vatten, värme och kabel-tv.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 142 (142). 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 HSB MälarDalarna är medlem i föreningen. Under året har 20 (17) lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj i PRO-lokalen. I stämman deltog 21 (26) röstberättigade medlemmar.



Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

Roger Sejsing	ordförande	2023
Ola Bengtsson	vice ordförande	2023
Roland Hägg	ledamot	2023
Natalie Blom	sekreterare	2024
Sven-Erik Eklund	ledamot	2024
Katarina Magnusson	ledamot	2023
Lea Vulli	ledamot	2024
Birgitta Larhm	utsedd av HSB MälarDalarna	

Styrelsen har under året hållit 5 (7) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sven-Erik Eklund, Roger Sejsing, Roland Hägg, och Ola Bengtsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Bertil Lexell, vald av föreningen samt av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Peter Gustafsson och Nils Olov Johansson, med Peter Gustafsson som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit Roland Hägg.

Studieorganisatör

Sven-Erik Eklund har varit studieorganisatör.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Representanter har varit Roger Sejsing med Roland Hägg som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Årets underhåll/investeringar 2022

Nytt låssystem med taggar och porttelefon
Nya värmeväxlare i båda undercentralerna
Lagning och målning av fastighetsgrund
Målning av räcken till källarnedgångar

Planerat underhåll

Totalrenovering av tvättstuga på Prästgatan
Installation av elektroniskt bokningssystem för tvättstugor

Historik, underhåll (åtgärd o årtal)

2020 Tilläggsisolering har utförts på samtliga vindar
2019 Solceller samt torkskåp på Malmgatan

OK

2018	Projekt inletts gällande solceller
2017	Värmesystemet har totalrenoverats
2017	Ny tvättmaskin på Malmgatan
2017	Energioptimering
2016	Ett femårigt energiavtal har tecknats med HSB Dalarna och HSB Värmland.
2015	Balkongrenovering Axel Johnssons väg 96 och 98 a-b, samt Prästgatan 27 a-b
2015	Två stycken nya miljöhus.
2015	Uppfräschning asfaltsytorna framför Prästgatan 27 a-b, samt Malmgatan 31 b-c.
2014	Balkongrenovering Malmgatan 29-31 och 33.
2014	Inköp av 3 st garagelängor, innehållande 27 bilplatser.
2011	Fönsterbyte
2009	Stamrenovering samt totalrenovering av badrummen.
2008	Ventilationsfläktar på vindarna ersattes med nya.
2008	Ränndalarna på fastigheternas tak målades om.
2006	Telias fiberuttag monterades i samtliga lägenheter.
2005	Lägenhetsdörrarna byttes ut och fastighets boxar installerades i trapphusen.
2004-2003	Den yttre miljön fick en omfattande uppfräschning.
2002	Tvättstugan på Prästgatan totalrenoverades.
2001	Ny tvättstuga färdigställdes på Malmgatan 31.
2001	Bullerdämpande skivor monterades i taken på samtliga trapphus.
2000	Samtliga källardörrar byttes ut.
1998	Samtliga garagedörrar byttes ut.
1997	Trapphusen målades om.
1996	Nytt lås system installerades.
1994	Fjärrvärmen ändrades om till två anslutningsställen och uppgraderades med nya pumpar, växlar och expansionskärl.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	4 874	4 848	4 824	4 617	4 541
Resultat efter finansiella poster tkr	521	826	518	736	874
Avgiftsnivå kr/kvm	619	619	619	619	619
Yttre fond kr/kvm	370	398	398	432	371
Lån kr/kvm	1 877	1 939	2 001	2 063	1 770
Soliditet %	38%	36%	33%	31%	32%
Likviditet i %	244%	250%	195%	130%	183%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,62%	1,38%	1,44%	1,73%	2,57%

OK

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	512 725	2 829 453	4 653 784	825 969
Omföring av årets resultat enl årsstämma			825 969	-825 969
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-335 120	335 120	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		134 000	-134 000	
Årets resultat				521 235
Belopp vid årets slut	512 725	2 628 333	5 680 873	521 234

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	5 479 753
Disponerat ur UH-fonden	335 120
Avsatt till UH-fonden	- 134 000
Årets resultat	<u>521 235</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	6 202 107

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	6 202 107
-------------------------	-----------

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 722 355 kr,
se resultaträkningen.

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

De

**HSB Brf Planen i Avesta**

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 874 324	4 848 452
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	21 965	0
Summa rörelseintäkter		4 896 289	4 848 452
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 949 067	-2 850 406
Planerat underhåll	Not 5	-335 120	-120 676
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-170 733	-177 275
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-718 451	-684 347
Summa rörelsekostnader		-4 173 370	-3 832 704
Rörelseresultat		722 919	1 015 748
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 374	3 911
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-220 058	-193 690
Summa finansiella poster		-201 684	-189 779
Årets resultat		521 235	825 969
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-134 000	-122 000
Disposition underhållsfond		335 120	120 676
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		201 120	-1 324
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		722 355	824 645

OK

**HSB Brf Planen i Avesta****Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 10 18 864 619 18 612 528

Mark

Not 11 255 165 255 165

Markanläggningar

Not 12 125 400 167 192

19 245 184 19 034 885*Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

19 245 684 19 035 385**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 14 350 1 063

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

2 825 593 2 992 300

Övriga kortfristiga fordringar

Not 15 85 763 56 780

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

162 620 160 319

3 074 325 3 210 462

Kortfristiga placeringar

Not 16 2 000 000 2 000 000

Summa omsättningstillgångar

5 074 325 5 210 462**Summa tillgångar**

24 320 010 24 245 847

H



HSB Brf Planen i Avesta

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	512 725	512 725
Underhållsfond	2 628 333	2 829 453
	3 141 058	3 342 178
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 680 873	4 653 784
Årets resultat	521 235	825 969
	6 202 107	5 479 753
Summa eget kapital	9 343 166	8 821 931
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
	8 577 271	7 917 271
	8 577 271	7 917 271
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
Leverantörsskulder	4 760 000	5 860 000
Aktuell skatteskuld	106 137	115 942
Fond för inre underhåll	382	0
Övriga kortfristiga skulder	912 628	889 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	
	6 857	40 106
	Not 21	
	613 569	600 892
	6 399 573	7 506 645
Summa skulder	14 976 844	15 423 916
Summa eget kapital och skulder	24 320 010	24 245 847

AK

**HSB Brf Planen i Avesta**

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	521 235	825 969
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	718 451	684 347
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 239 685	1 510 316
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 571	117 259
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-7 072	-86 238
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 202 043	1 541 337
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-928 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-928 750	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-440 000	-440 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-440 000	-440 000
Årets kassaflöde	-166 707	1 101 337
Likvida medel vid årets början	4 992 300	3 890 962
Likvida medel vid årets slut	4 825 593	4 992 300

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

**HSB Brf Planen i Avesta****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 viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,3 %

Markanläggningar 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 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.

Övrigt

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

M



HSB Brf Planen i Avesta

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 339 728	4 339 728
Hyror	289 369	288 598
Övriga avgifter	278 138	286 055
Övriga intäkter*	82 770	49 570
Bruttoomsättning	4 990 005	4 963 951
 Hyresrabatter och övriga avdrag	-182	0
Avsatt till inre fond	-115 499	-115 499
	4 874 324	4 848 452
* Korrigering av skattefordran från tidigare år		
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	21 965	0
	21 965	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	773 662	738 571
Reparationer	84 229	50 813
El	316 261	310 933
Uppvärmning	884 572	924 911
Vatten	172 429	175 255
Sophämtning	134 391	120 240
Övriga avgifter	129 085	130 296
Förvaltningskostnader	271 599	251 830
Fastighetsavgift	129 390	96 450
Övriga driftskostnader	53 448	51 108
	2 949 067	2 850 406
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	335 120	120 676
	335 120	120 676
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	35 790	42 078
Vicevärdsarvode	108 000	108 000
Övriga arvoden	1 594	1 571
Revisorsarvode	3 000	3 000
Sociala kostnader	22 348	22 626
	170 733	177 275
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	676 659	642 547
Markanläggningar	41 800	41 800
	718 459	684 347
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	18 244	3 911
Ränteintäkter skattekonto	89	0
Övriga finansiella intäkter	41	0
	18 374	3 911
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	220 058	192 683
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	1 007
	220 058	193 690

M

**HSB Brf Planen i Avesta**

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	27 937 799	27 937 799
Årets nyanskaffning	928 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 866 549	27 937 799
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 325 271	-8 682 732
Korrigerig 2020	0	12 998
Årets avskrivningar	-676 659	-655 537
Utgående avskrivningar	-10 001 930	-9 325 271
Bokfört värde	18 864 619	18 612 528
Taxeringsvärde för Månen 7 och Månen 8 i Avesta. Värdeår 1958.		
Byggnad - bostäder hyreshus	28 000 000	22 000 000
Byggnad - lokaler	1 652 000	864 000
	29 652 000	22 864 000
Mark - bostäder hyreshus	6 600 000	5 800 000
Mark - lokaler	907 000	441 000
	7 507 000	6 241 000
Taxeringsvärde totalt	37 159 000	29 105 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	255 165	255 165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	255 165	255 165
Bokfört värde	255 165	255 165
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	418 000	418 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	418 000	418 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-250 808	-209 000
Årets avskrivningar	-41 792	-41 808
Utgående avskrivningar	-292 600	-250 808
Bokfört värde	125 400	167 192
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500

OK

**HSB Brf Planen i Avesta**

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 14	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	350	1 063			
		350	1 063			
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	85 763	56 780			
	Övriga fordringar	0	0			
		85 763	56 780			
Not 16	Kortfristiga placeringar					
	HSB Mälardalarna, specialinlåning.	2 000 000	2 000 000			
		2 000 000	2 000 000			
Not 17	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	512 725	2 829 453	4 653 784	825 969	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			825 969	-825 969	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-335 120	335 120		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		134 000	-134 000		
	Årets resultat				521 235	
	Belopp vid årets slut	512 725	2 628 333	5 680 873	521 235	
Not 18	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	179177	1,91%	2027-03-01	3 700 000	100 000
	Stadshypotek AB	198131	2,61%	2026-04-30	1 720 000	80 000
	Stadshypotek AB	72198	1,07%	2025-09-30	3 018 000	80 000
	Stadshypotek AB	87649	1,08%	2024-12-30	459 271	60 000
	Stadshypotek AB	950034	1,68%	2023-12-01	4 440 000	120 000
					13 337 271	440 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				8 577 271	
	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					11 137 271
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				15 809 000	15 809 000
	Summa ställda säkerheter				15 809 000	15 809 000
Not 19	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				440 000	440 000
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 320 000	5 420 000
					4 760 000	5 860 000
Not 20	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				956	11 125
	Källskatt				4 700	19 516
	Mervärdesskatt				1 201	1 200
	Övriga kortfristiga skulder				0	8 265
					6 857	40 106
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				406 366	430 009
	Upplupna räntekostnader				13 131	8 844
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				194 072	162 039
					613 569	600 892

M



HSB Brf Planen i Avesta

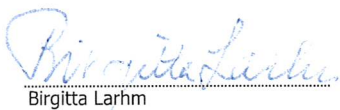
Noter

2022-12-31

2021-12-31

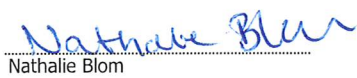
Avesta, 2023-03-02

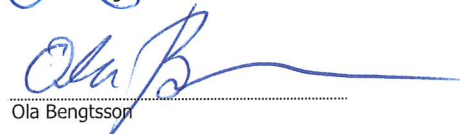

Roger Seising


Birgitta Larhm


Katarina Magnusson


Lea Vulli

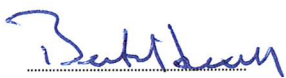

Nathalie Blom

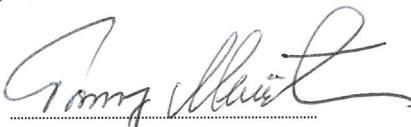

Ola Bengtsson


Roland Hägg


Sven-Erik Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-20


Bertil Lexell
Av stämman vald revisor


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Planen i Avesta, org.nr. 782000-1621

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Planen i Avesta 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 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 information. Denna andra information består av Bostadsrättsskollen 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Planen i Avesta 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

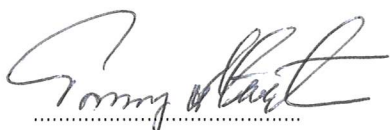
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

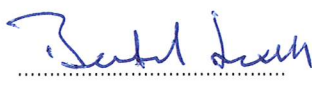
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Avesta den 2013 2023



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

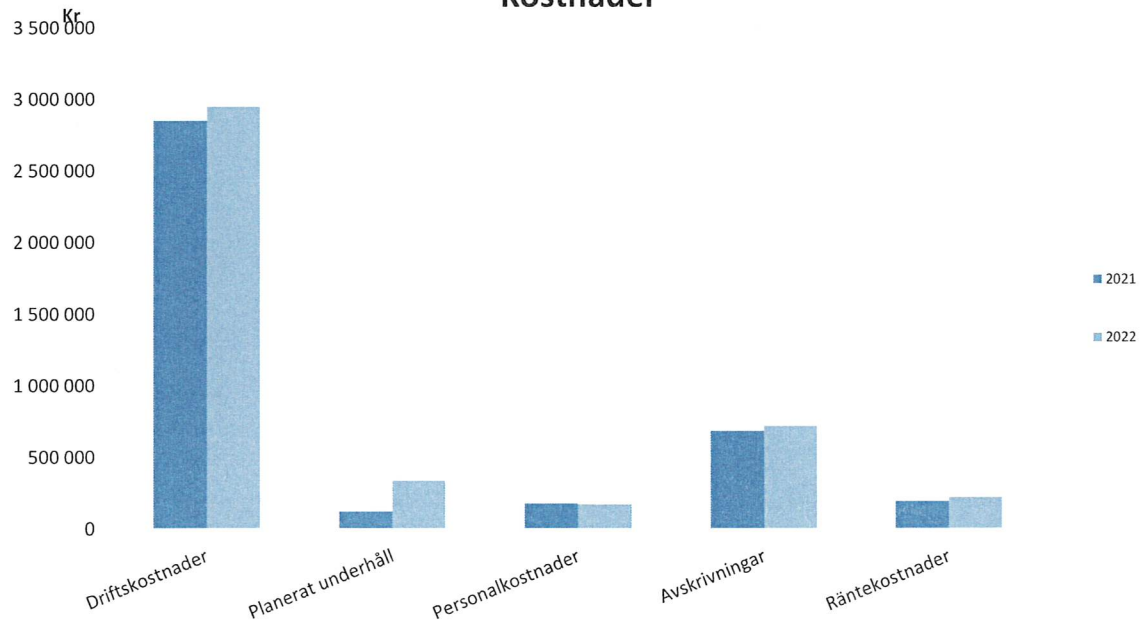


Bertil Lexell
Av föreningen vald revisor

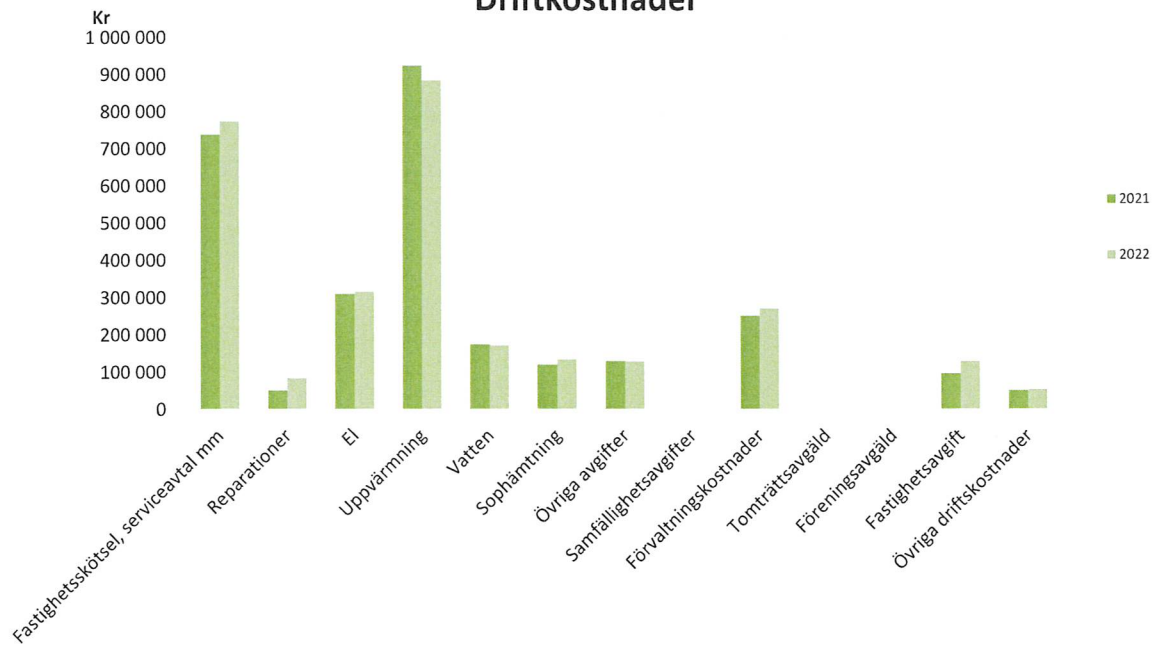


HSB Brf Planen i Avesta

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Planen i Avesta



222

KR/KVM

SPARANDE



1877

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



193

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



619

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 222 kr/kvm	DEFINITION Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	VARFÖR? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	RIKTVÄRDEN/SKALA 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 1877 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 3%	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 193 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 619 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 resultat-dispositionen 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.