



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Planen i Avesta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Planen i Avesta med säte i Avesta org.nr. 782000-1621 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 1957-01-05. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna 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.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Månen 7	1957-01-05	1958
Månen 8	1957-01-05	1958

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i LF Dalarnas. 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.

Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	96
126	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6948
1	lokaler (hyresrätt)	58
54	garageplatser	0
29	p-platser	0
Totalt 211 objekt		7102

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 75 st 2 rok, 12 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Roger Seijsing	Ordförande
Lea Vulli	Vice ordförande
Nathalie Blom	Sekreterare
Roland Hägg	Ledamot
Sven-Erik Eklund	Ledamot
Katarina Magnusson	Ledamot
Nicklas Närkling	Ledamot
Birgitta Larhm	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roger Seijsing, Nathalie Blom, Lea Vulli och Sven-Erik Eklund.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roland Hägg, Lea Vulli, Sven-Erik Eklund och Roger Seijsing.

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

Valberedning har varit: Peter Gustafsson (sammankallande) och Nils-Olov Johansson, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Roger Seijsing tillträdde 2023-02-01, Roland Hägg avslutade sitt uppdrag 2023-06-30.

Studieorganisatör har varit: Sven-Erik Eklund.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit: Roger Seijsing med Roland Hägg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad. I årsavgiften ingår vatten, värme och kabel-TV.

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 2023-09-14.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Installation av elektroniskt bokningssystem för tvättstugor.
2023	Totalrenovering av tvättstuga på Prästgatan.
2022	Målning av räcken till källarnedgångar.
2022	Lagning och målning av fastighetsgrund.
2022	Nya värmeväxlare i båda undercentralerna.
2022	Nytt låssystem med taggar och porttelefon.
2020	Tilläggsisolering har utförts på samtliga vindar.
2019	Solceller samt torkskåp på Malmgatan.
2017	Värmesystemet har totalrenoverats.
2017	Ny tvättmaskin på Malmgatan.
2017	Energioptimering.
2015	Balkongrenovering Axel Johnssons väg 96 och 98 A-B, samt Prästgatan 27 A-B.
2015	Två 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	Rännalarna på fastigheternas tak målades om.

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

Takbyte på hus A och B under 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 141 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 139. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

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

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

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	190	222	230	229	219
Skuldsättning, kr/kvm	1 815	1 877	1 939	2 001	2 063
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	213	193	199	189	174
Årsavgifter, kr/kvm	625	619	619	619	619
Totala intäkter, kr/kvm	704	689	682	679	650
Nettoomsättning, tkr	4 893	4 874	4 848	4 824	4 617
Resultat efter finansiella poster, tkr	485	521	826	518	736
Soliditet, %	39	38	36	33	31

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.

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.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	512 725	0	0	512 725
Underhållsfond, kr	2 628 333	0	172 500	2 800 833
S:a bundet eget kapital, kr	3 141 058	0	172 500	3 313 558
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 680 873	521 235	-172 500	6 029 607
Årets resultat, kr	521 235	-521 235	485 142	485 142
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 202 108	0	312 642	6 514 749
S:a eget kapital, kr	9 343 166	0	485 142	9 828 307

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 273 000 kr samt ianspråktagande skett med 64 500 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 202 107
Årets resultat, kr	485 142
Reservation till underhållsfond, kr	-237 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	64 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 514 749

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 514 749
------------------------------------	------------------

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	4 893 090	4 874 324
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	106 025	21 965
Summa rörelseintäkter		4 999 115	4 896 289
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 304 101	-2 949 067
Planerat underhåll	Not 5	-64 500	-335 120
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-201 829	-170 733
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-802 518	-718 451
Summa rörelsekostnader		-4 372 948	-4 173 370
Rörelseresultat		626 167	722 919
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	94 423	18 374
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-235 448	-220 058
Summa finansiella poster		-141 025	-201 684
Årets resultat		485 142	521 235
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-237 000	-134 000
Disposition underhållsfond		64 500	335 120
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-172 500	201 120
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		312 642	722 355

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	19 188 176	18 864 619
Mark	Not 11	255 165	255 165
Markanläggningar	Not 12	138 200	125 400
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	583 989	0
		<u>20 165 530</u>	<u>19 245 184</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 166 030</u>	<u>19 245 684</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	9 618	350
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 396 055	2 825 593
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	202 983	85 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		302 547	162 620
		<u>2 911 203</u>	<u>3 074 325</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	2 000 000	2 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>4 911 203</u>	<u>5 074 325</u>
Summa tillgångar		<u>25 077 233</u>	<u>24 320 010</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	512 725	512 725
Underhållsfond	2 800 833	2 628 333
	<u>3 313 558</u>	<u>3 141 058</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 029 607	5 680 873
Årets resultat	485 142	521 235
	<u>6 514 749</u>	<u>6 202 107</u>
Summa eget kapital	<u>9 828 307</u>	<u>9 343 166</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	7 918 000
		<u>8 577 271</u>
		7 918 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20	4 979 271
Leverantörsskulder		143 663
Aktuell skatteskuld		382
Fond för inre underhåll		956 376
Övriga kortfristiga skulder	Not 21	29 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 222 111
		<u>613 569</u>
		7 330 926
Summa skulder		<u>15 248 926</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>25 077 233</u>
		<u>24 320 010</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	485 142	521 235
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	802 518	718 451
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 287 660</u>	<u>1 239 685</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-266 415	-30 571
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	712 082	-7 072
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 733 327</u>	<u>1 202 043</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 722 864	-928 750
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 722 864</u>	<u>-928 750</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-440 000	-440 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-440 000</u>	<u>-440 000</u>
Årets kassaflöde	-429 538	-166 707
Likvida medel vid årets början	4 825 593	4 992 300
Likvida medel vid årets slut	4 396 055	4 825 593

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 2,5 %

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 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.

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	4 339 728	4 339 728
Hyror	290 143	289 369
Ovriga avgifter	322 566	278 138
Övriga intäkter	56 151	82 770
Bruttoomsättning	<u>5 008 589</u>	<u>4 990 005</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-182
Avsatt till inre fond	-115 499	-115 499
	4 893 090	4 874 324
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	106 025	0
Återbäring försäkringsbolag	0	21 965
	<u>106 025</u>	<u>21 965</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	811 823	773 662
Reparationer	187 243	84 229
El	281 011	316 261
Uppvärmning	1 020 643	884 572
Vatten	209 641	172 429
Sophämtning	128 300	134 391
Ovriga avgifter	198 918	129 085
Förvaltningskostnader	284 246	271 599
Fastighetsavgift	120 942	129 390
Övriga driftskostnader	61 334	53 448
	<u>3 304 101</u>	<u>2 949 067</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	64 500	0
Underhåll enligt plan	0	335 120
	<u>64 500</u>	<u>335 120</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	41 074	35 790
Vicevärdsarvode	117 000	108 000
Övriga arvoden	1 733	1 594
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	516	0
Sociala kostnader	38 506	22 348
	<u>201 829</u>	<u>170 733</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	759 318	676 659
Markanläggningar	43 200	41 800
	<u>802 518</u>	<u>718 459</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	92 129	18 244
Ränteintäkter skattekonto	2 268	89
Övriga finansiella intäkter	26	41
	<u>94 423</u>	<u>18 374</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	235 448	220 058
	<u>235 448</u>	<u>220 058</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	28 866 549	27 937 799
Årets nyanskaffning	1 082 875	928 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 949 424	28 866 549
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 001 930	-9 325 271
Årets avskrivningar	-759 318	-676 659
Utgående avskrivningar	-10 761 248	-10 001 930
Bokfört värde	19 188 176	18 864 619
Taxeringsvärde för Månen 7 och Månen 8 i Avesta. Värdeår 1958.		
Byggnad - bostäder hyreshus	28 000 000	28 000 000
Byggnad - lokaler	1 652 000	1 652 000
	29 652 000	29 652 000
Mark - bostäder hyreshus	6 600 000	6 600 000
Mark - lokaler	907 000	907 000
	7 507 000	7 507 000
Taxeringsvärde totalt	37 159 000	37 159 000
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
Årets investeringar	56 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	474 000	418 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-292 608	-250 808
Årets avskrivningar	-43 200	-41 800
Utgående avskrivningar	-335 808	-292 608
Bokfört värde	138 192	125 392
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	583 989	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	583 989	0
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	9 618	350
	9 618	350
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	176 272	85 763
Övriga fordringar	26 711	0
	202 983	85 763
Not 17 Kortfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

Noter	2023-12-31			2022-12-31	
Not 18 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	512 725	2 628 333	5 680 873	521 235	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			521 235	-521 235	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-64 500	64 500		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		237 000	-237 000		
Årets resultat				485 142	
Belopp vid årets slut	512 725	2 800 833	6 029 607	485 142	
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	179177	1,91%	2027-03-01	3 600 000	100 000
Stadshypotek AB	198131	2,61%	2026-04-30	1 640 000	80 000
Stadshypotek AB	314787	4,95%	2024-03-01	4 320 000	120 000
Stadshypotek AB	72198	1,07%	2025-09-30	2 938 000	80 000
Stadshypotek AB	87649	1,08%	2024-12-30	399 271	60 000
				12 897 271	440 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 918 000	
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					10 697 271
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 20 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)				4 539 271	4 320 000
				4 979 271	4 760 000
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				13 705	956
Källskatt				15 418	4 700
Mervärdesskatt				0	1 201
				29 123	6 857
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				423 415	406 366
Upplupna räntekostnader				27 034	13 131
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				771 663	194 072
				1 222 111	613 569
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Avesta, 2024

Digitalt signerad av

Birgitta Larhm

Katarina Magnusson

Lea Vulli

Nathalie Blom

Nicklas Närkling

Roger Sejsing

Roland Hägg

Sven-Erik Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Bertil Lexell

Tommy Mårtensson

Av stämman vald revisor

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 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. 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 Planen i Avesta 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bertil Lexell
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ROGER SEIJSING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 09:53:41



BIRGITTA LARHM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 10:18:38



SVEN-ERIK EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 12:45:19



NICKLAS NÄRKLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 08:39:47



LEA VULLI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 09:48:29



ROLAND HÄGG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 10:32:50



KATARINA MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 19:32:24



NATHALIE BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 19:51:33



BERTIL LEXELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 08:30:37



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 10:18:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BERTIL LEXELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 08:29:31

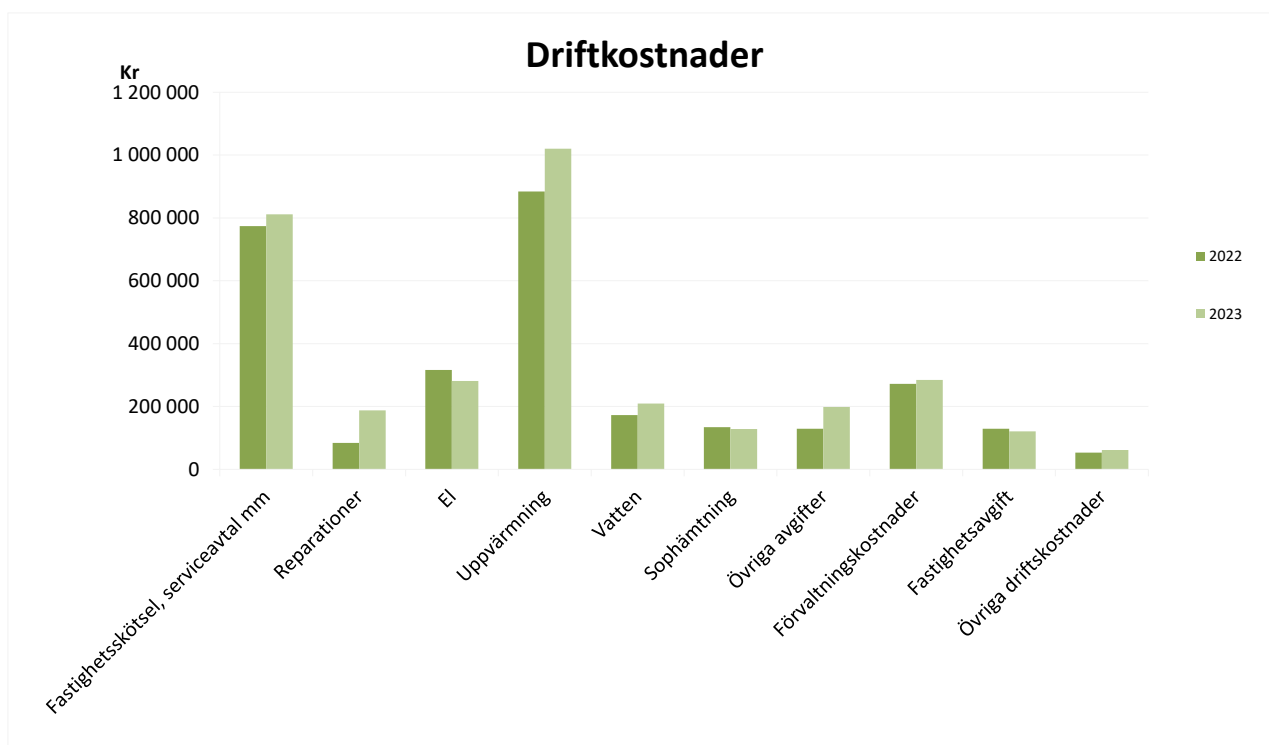
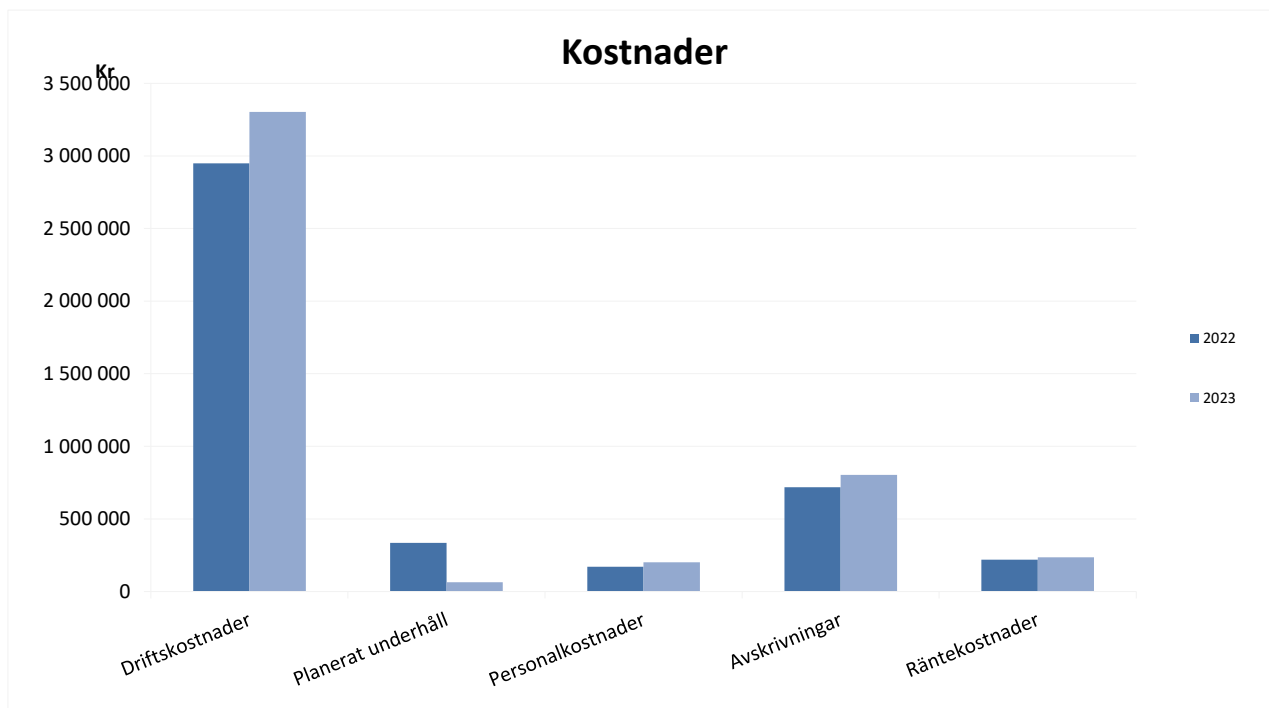


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 10:20:30







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Planen i Avesta



190
KR/KVM
SPARANDE



1815
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



3%
RÄNTEKÄNSLIGHET



213
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



625
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 190 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 1815 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 213 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 625 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.