



HSB Bostadsrättsförening Mimer i Avesta



Org.nr. 782000-1720

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31

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



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mimer i Avesta med säte i Avesta org.nr. 782000-1720 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Avesta kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skogsbo 32:104	1953-04-18	1954
Skogsbo 32:105	1953-04-18	1954

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	lokaler (hyresrätt)	640
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 544
20	garageplatser	0
27	p-platser	0
Totalt 104 objekt		3 184

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 21 st 2 rok, 11 st 3 rok, 2 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Dalsner	Ordförande
Ann-Chatrin Anveklev	Ledamot
Elisabeth Björklund	Ledamot
Sara Talebi	Ledamot
Inger Boberg	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Dahlsner och Ann-Chatrin Anveklev.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Ann-Chatrin Anveklev, Elisabeth Björklund, Johan Dalsner och Sara Talebi.

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

Valberedning har varit: Agneta Andersson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2010	Nya fläktar i garagen
2011	Nya källartrappor med tak
2012	Sammanslagning av 16 st lägenheter till 8 st
2013	Stambyte
2014	Nya garageportar/ Nya maskiner i tvättstugan
2015	Låsbyte hela Brf/ Kulvertvärme
2015	Brandsäkrat källare Mimerstigen/ Inköp dator och kopiator
2021	IMD el (Individuell mätning debitering)
2023	Byte värmepumpar på garagen/ Asfaltering & plantering utanför Mimerstigen 1A och B

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

Takbyte på Hällsängvägen 1 med solceller.
Badrumsfläktar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	124	98	142	184	186
Skuldsättning, kr/kvm	2 074	2 136	2 199	2 262	2 325
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 595	2 673	2 752	2 831	2 909
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	265	287	286	249	261
Årsavgifter, kr/kvm	906	826	847	847	847
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	86	86	87	87
Totala intäkter, kr/kvm	854	766	782	779	774
Nettoomsättning, tkr	2 647	2 431	2 490	2 495	2 491
Resultat efter finansiella poster, tkr	-436	-93	-149	49	238
Soliditet, %	41	43	42	42	42

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. From 2021 inkluderas även tillägg såsom IMD el i årsavgiften.

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 på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och 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	91 445	0	0	91 445
Underhållsfond, kr	3 318 994	0	-442 226	2 876 768
S:a bundet eget kapital, kr	3 410 439	0	-442 226	2 968 213
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 095 222	-92 853	442 226	2 444 595
Årets resultat, kr	-92 853	92 853	-436 382	-436 382
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 002 369	0	5 844	2 008 213
S:a eget kapital, kr	5 412 808	0	-436 382	4 976 426

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 52 000 kr samt ianspråktagande skett med 494 226 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 002 369
Årets resultat, kr	-436 382
Reservation till underhållsfond, kr	-52 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	494 226
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 008 213

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 008 213
------------------------------------	------------------

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 647 449	2 431 480
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	69 256	7 483
Summa rörelseintäkter		2 716 705	2 438 963
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 984 973	-1 937 837
Planerat underhåll	Not 5	-494 226	-65 625
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-65 713	-50 644
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-338 400	-338 402
Summa rörelsekostnader		-2 883 312	-2 392 508
Rörelseresultat		-166 607	46 455
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	61 251	6 372
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-331 026	-145 680
Summa finansiella poster		-269 775	-139 308
Årets resultat		-436 382	-92 853
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-52 000	-52 000
Disposition underhållsfond		494 226	65 625
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		442 226	13 625
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		5 844	-79 228

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 9 340 173	9 636 423
Mark	Not 11 55 000	55 000
Inventarier	Not 12 57 983	100 133
	<u>9 453 156</u>	<u>9 791 556</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>9 453 656</u>	<u>9 792 056</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14 10 426	4 272
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 467 354	2 042 863
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15 70 329	7 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 304	81 198
	<u>2 681 413</u>	<u>2 135 934</u>
Kortfristiga placeringar	Not 16 0	800 000
Summa omsättningstillgångar	<u>2 681 413</u>	<u>2 935 934</u>
Summa tillgångar	<u>12 135 069</u>	<u>12 727 990</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		91 445	91 445
Underhållsfond		2 876 768	3 318 994
		<u>2 968 213</u>	<u>3 410 439</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 444 595	2 095 222
Årets resultat		-436 382	-92 853
		<u>2 008 214</u>	<u>2 002 369</u>
Summa eget kapital		<u>4 976 427</u>	<u>5 412 808</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	6 600 000	6 800 000
Leverantörsskulder		95 722	92 256
Aktuell skatteskuld		10 939	7 045
Fond för inre underhåll		50 249	50 249
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	0	17 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	401 732	347 894
		<u>7 158 642</u>	<u>7 315 182</u>
Summa skulder		<u>7 158 642</u>	<u>7 315 182</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>12 135 069</u>	<u>12 727 990</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-436 382	-92 853
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	338 400	338 402
Kassaflöde från löpande verksamhet	-97 982	245 549
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-120 988	-49 654
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	43 460	17 887
Kassaflöde från löpande verksamhet	-175 510	213 782
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	-375 510	13 782
Likvida medel vid årets början	2 842 863	2 829 082
Likvida medel vid årets slut	2 467 354	2 842 863

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 %

Inventarier 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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 417 525 kr.

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 976 568	1 976 568
Hyror	343 637	323 340
Övriga avgifter	332 073	124 444
Övriga intäkter	5 510	13 383
Bruttoomsättning	<u>2 657 788</u>	<u>2 437 735</u>
Hysesbortfall	<u>-10 339</u>	<u>-6 255</u>
	2 647 449	2 431 480
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	69 256	0
Återbäring försäkringsbolag	0	7 483
	<u>69 256</u>	<u>7 483</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	388 012	380 807
Reparationer	153 225	53 167
El	199 420	320 098
Uppvärmning	548 663	463 749
Vatten	96 025	130 127
Sophämtning	95 049	87 999
Övriga avgifter	148 410	128 759
Förvaltningskostnader	278 326	286 324
Tomträttsavgäld	0	9 300
Fastighetsavgift	45 777	45 777
Övriga driftskostnader	32 068	31 731
	<u>1 984 973</u>	<u>1 937 837</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	494 226	65 625
	<u>494 226</u>	<u>65 625</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	41 100	36 900
Övriga arvoden	5 500	1 000
Revisorsarvode	5 000	3 000
Sociala kostnader	14 113	9 744
	<u>65 713</u>	<u>50 644</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	296 250	296 252
Inventarier	42 150	42 150
	<u>338 400</u>	<u>338 402</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	60 411	6 361
Ränteintäkter skattekonto	305	9
Övriga finansiella intäkter	535	2
	<u>61 251</u>	<u>6 372</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	330 424	145 135
Övriga finansiella kostnader	602	545
	<u>331 026</u>	<u>145 680</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	14 236 523	14 236 523
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 236 523	14 236 523
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 600 100	-4 303 848
Årets avskrivningar	-296 250	-296 252
Utgående avskrivningar	-4 896 350	-4 600 100
Bokfört värde	9 340 173	9 636 423
Taxeringsvärde för SKOGSBO 32:1 och 32:104 M.FL. i Avesta. Värdeår 1953.		
Byggnad - bostäder hyreshus	9 800 000	9 800 000
Byggnad - lokaler	495 000	495 000
	10 295 000	10 295 000
Mark - bostäder hyreshus	2 429 000	2 429 000
Mark - lokaler	194 000	194 000
	2 623 000	2 623 000
Taxeringsvärde totalt	12 918 000	12 918 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	55 000	55 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 000	55 000
Bokfört värde	55 000	55 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	421 500	421 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	421 500	421 500
Ingående avskrivningar	-321 367	-279 217
Årets avskrivningar	-42 150	-42 150
Utgående avskrivningar	-363 517	-321 367
Bokfört värde	57 983	100 133
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	10 426	4 272			
	10 426	4 272			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	70 329	7 601			
	70 329	7 601			
Not 16 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	0	800 000			
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	91 445	3 318 994	2 095 222	-92 853	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-92 853	92 853	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-494 226	494 226		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		52 000	-52 000		
Årets resultat				-436 382	
Belopp vid årets slut	91 445	2 876 768	2 444 595	-436 382	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2752295952	5,39%	2024-06-28	1 600 000	50 000
Swedbank	2854078223	5,39%	2024-06-28	5 000 000	150 000
				6 600 000	200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0	
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					
					5 600 000
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar					
<i>varav frigjorda</i>					
				10 425 000	10 425 000
Summa ställda säkerheter				10 425 000	10 425 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				200 000	200 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				6 400 000	6 600 000
				6 600 000	6 800 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	8 183
Källskatt				0	9 555
				0	17 738
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				237 016	199 360
Upplupna räntekostnader				3 022	2 269
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				161 693	146 265
				401 732	347 894
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

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

Avesta, 2024

Digitalt signerad av

.....
Ann-Chatrin Anveklev

.....
Sara Talebi

.....
Elisabeth Björklund

.....
Inger Boberg

.....
Johan Dahlsner

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Bertil Lexell
Av stämman vald revisor

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mimer i Avesta, org.nr. 782000-1720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mimer 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Mimer 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 revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 Mimer i Avesta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN DAHLSNER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 11:36:11



ELISABETH BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 18:48:12



ANN-CHATRIN ANVEKLEV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 14:14:00



INGER BOBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:16:51



SARA TALEBI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 12:09:17



BERTIL LEXELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 09:35:20



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 12:57:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BERTIL LEXELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 09:36:25

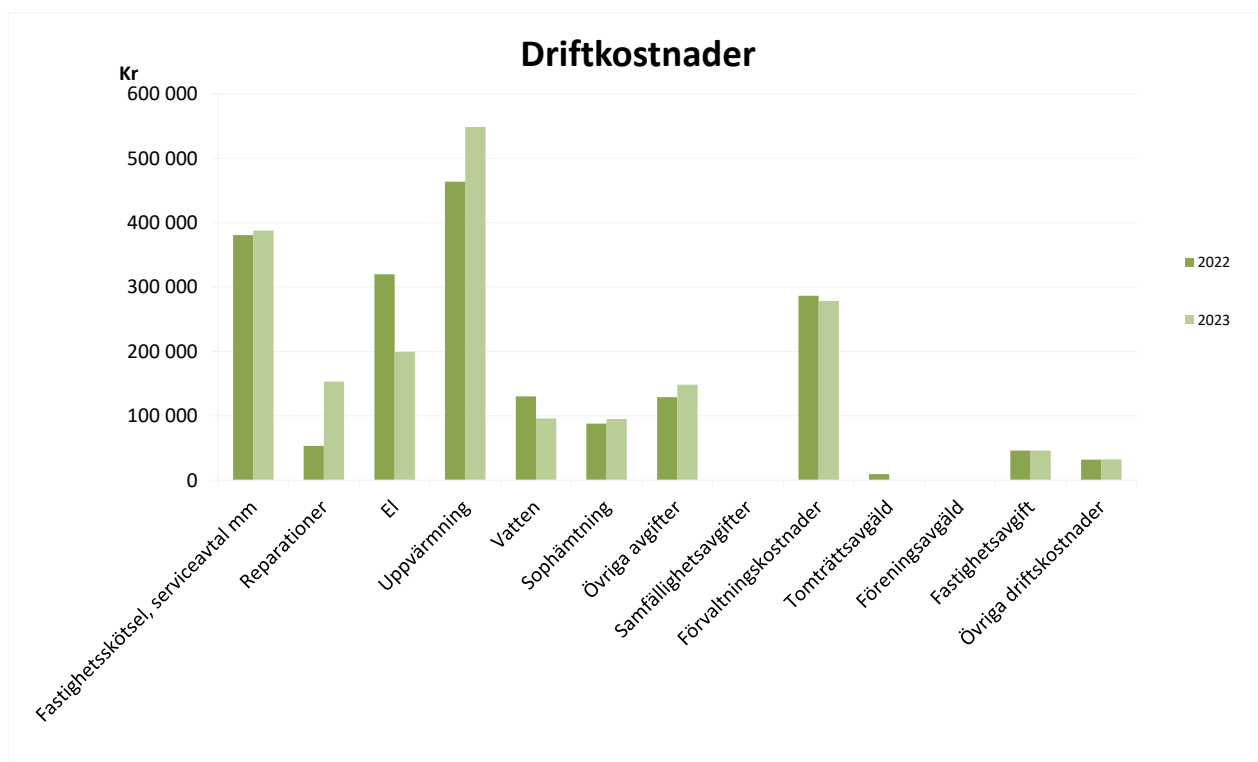
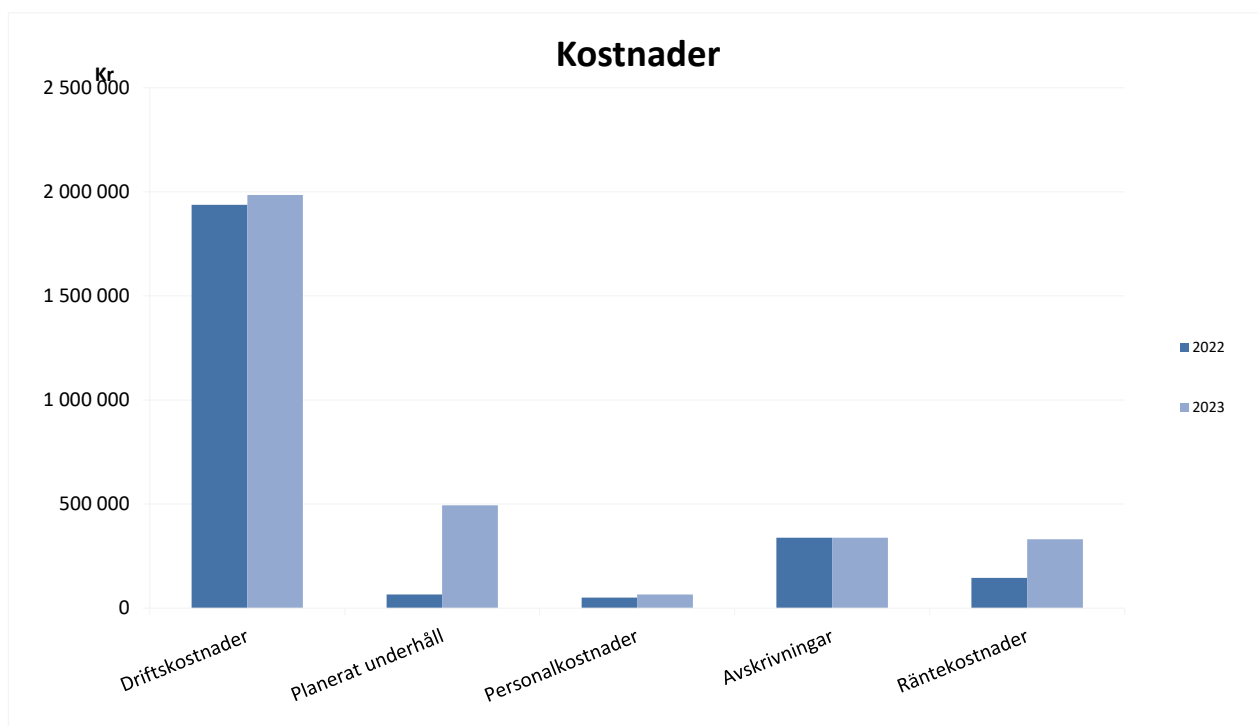


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 12:58:24







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Mimer i Avesta



124

KR/KVM

SPARANDE



2074

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



265

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



906

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 124 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 2074 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 265 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 906 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.