



## **HSB Bostadsrättsförening Bergsnäs i Avesta**



Org.nr. 782000-1589

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2023-01-01—2023-12-31**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Bergsnäs i Avesta med säte i Avesta org.nr. 782000-1589 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958-03-05. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-30.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Skruven 1 och Skruven 2 i Avesta kommun med adresserna Åsgatan 8, 10, 12, 14 och 16.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skruven 1	1958-03-05	1961
Skruven 2	1958-03-05	1961

### 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 städning har ombesörjts av Gröntjärna Entreprenad & Fastighetsservice AB.  
Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
196	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	12384
10	lokaler (hyresrätt)	537
87	p-platser	0
30	p-platser hyrda av kommunen	0
<b>Totalt 323 objekt</b>		<b>12921</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 56 st 1 rok, 42 st 2 rok, 84 st 3 rok, 14 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Ove Ericsson	Ordförande
Christer Berglund	Vice ordförande
Barbro Åhgren	Sekreterare
Tomas Broman	Ledamot
Torbjörn Blomberg	Ledamot
Patrik Persson	HSB-ledamot
Birgitta Pettersson	Suppleant
Fredrik Blomqvist	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Ove Ericsson, Barbro Åhgren, Birgitta Pettersson och Fredrik Blomqvist.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Ove Ericsson, Christer Berglund, Tomas Broman och Barbro Åhgren.

Revisorer har varit: Irene Björklin med Lars-Åke Hedlund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Vicevärd har varit: Christer Berglund.

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit: Jan Ove Ericsson.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 43 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2024 och beslutat om oförändrade årsavgifter. I avgiften ingår hushållsel, 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 2023-06-09.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2006-2007	Byte balkongdörrar
2007	Takrenovering lågtak Åsgatan 8-10
2007	Utbyggnad av p-platser samt asfaltering
2007-2008	Byte fönster
2011-2012	Ny tvättutrustning
2014	Renovering av balkonger
2015	Renovering av vissa tak
2016	Renovering av tak
2017	Renovering av tak
2017	Fortsatt stamrenovering
2018	Stamrenovering klar
2019	Passagesystem samt postboxar
2020	Ny julbelysning till flaggstången
2020	Nya torktumlare till Åsgatan 10 och 14
2021	Utemiljö – Grillar och boulebana
2021	Renovering av tak och röklucka Åsgatan 10
2021	Införande av IMD
2022	Byte av yttertak och rökluckor på samtliga hus
2023	Bergvärme och solceller

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

Planerar för byte av hissar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 229 och under året har det tillkommit 14 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 226.

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.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrationsavtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, [www.hsb.se/malardalarna](http://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	144	141	140	156	141
Skuldsättning, kr/kvm	2 637	2 303	1 959	2 002	2 046
Räntekänslighet, %	5	5	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	165	185	197	186	188
Årsavgifter, kr/kvm	542	528	531	545	545
Totala intäkter, kr/kvm	581	566	549	566	553
Nettoomsättning, tkr	7 490	7 267	7 091	7 265	7 149
Resultat efter finansiella poster, tkr	852	875	459	945	811
Soliditet, %	29	30	32	31	29

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	620 985	0	0	620 985
Underhållsfond, kr	3 330 342	0	261 000	3 591 342
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 951 327</b>	<b>0</b>	<b>261 000</b>	<b>4 212 327</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	9 455 024	875 132	-261 000	10 069 156
Årets resultat, kr	875 132	-875 132	851 710	851 710
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>10 330 156</b>	<b>0</b>	<b>590 710</b>	<b>10 920 866</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>14 281 483</b>	<b>0</b>	<b>851 710</b>	<b>15 133 193</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 261 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	10 330 156
Årets resultat, kr	851 710
Reservation till underhållsfond, kr	-261 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>10 920 866</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>10 920 866</b>
------------------------------------	-------------------

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
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 489 867	7 266 623
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	19 745	40 975
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 509 612</b>	<b>7 307 598</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 750 080	-4 937 066
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-209 975	-199 668
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 008 051	-950 439
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 968 106</b>	<b>-6 087 173</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 541 506</b>	<b>1 220 425</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	89 683	9 985
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-779 479	-355 278
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-689 796</b>	<b>-345 293</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>851 710</b>	<b>875 132</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-261 000	-215 000
Disposition underhållsfond		0	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-261 000	-215 000
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>590 710</b>	<b>660 132</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	48 028 791	36 083 069
Mark	Not 10	411 721	411 721
Markanläggningar	Not 11	359 010	385 940
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	2 193 225
		<u>48 799 522</u>	<u>39 073 954</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>48 800 022</u>	<u>39 074 454</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	1 707	1 678
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 018 359	7 861 616
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	185 106	114 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		296 689	283 508
		<u>3 501 861</u>	<u>8 261 493</u>
Kassa och bank	Not 16	500	500
Summa omsättningstillgångar		<u>3 502 361</u>	<u>8 261 993</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>52 302 384</u></b>	<b><u>47 336 448</u></b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	620 985	620 985
Underhållsfond	3 591 342	3 330 342
	<u>4 212 327</u>	<u>3 951 327</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 069 156	9 455 024
Årets resultat	851 710	875 132
	<u>10 920 866</u>	<u>10 330 156</u>
Summa eget kapital	<u>15 133 193</u>	<u>14 281 483</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 <u>21 750 000</u>	<u>22 250 000</u>
	21 750 000	22 250 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 12 315 000	7 500 000
Leverantörsskulder	103 933	265 898
Aktuell skatteskuld	15 628	15 628
Fond för inre underhåll	1 951 952	1 811 199
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 69 355	63 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>963 322</u>	<u>1 148 295</u>
	15 419 191	10 804 965
Summa skulder	<u>37 169 191</u>	<u>33 054 965</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>52 302 384</b></u>	<u><b>47 336 448</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	851 710	875 132
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 008 051	950 439
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 859 761</u>	<u>1 825 570</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-83 625	-28 439
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-200 774</u>	<u>26 779</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 575 362	1 823 911
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-10 733 619</u>	<u>-4 183 225</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-10 733 619	-4 183 225
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	4 315 000	4 440 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>4 315 000</u>	<u>4 440 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 843 257</b>	<b>2 080 686</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 862 116</b>	<b>5 781 430</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 018 859</b>	<b>7 862 116</b>

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 %

Markanläggningar 3,3 %

#### 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
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	6 706 874	6 494 878
Hyror	364 487	358 523
Ovriga avgifter, el, bredband	537 606	522 542
Övriga intäkter	100 897	110 677
Bruttoomsättning	<u>7 709 864</u>	<u>7 486 620</u>
Avsatt till inre fond	-219 998	-219 998
	<b>7 489 867</b>	<b>7 266 623</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	19 745	0
Återbäring försäkringsbolag	0	40 975
	<u>19 745</u>	<u>40 975</u>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	887 118	965 741
Reparationer	324 583	194 160
El	478 923	454 684
Uppvärmning	1 294 248	1 631 834
Vatten	354 275	297 721
Sophämtning	203 539	200 316
Ovriga avgifter	565 854	550 253
Förvaltningskostnader	359 952	332 208
Arrendeavgift	0	9 200
Fastighetsavgift	210 680	210 680
Övriga driftskostnader	70 907	90 269
	<u>4 750 080</u>	<u>4 937 066</u>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	128 100	122 150
Vicevärdsarvode	28 008	28 008
Övriga arvoden	13 550	3 000
Revisorsarvode	1 500	1 500
Löner och andra ersättningar	559	7 994
Sociala kostnader	35 484	33 728
	<u>207 201</u>	<u>196 380</u>
<b>Övriga</b>		
Pensionskostnader och förpliktelser	2 774	3 288
	<u>2 774</u>	<u>3 288</u>
	<b>209 975</b>	<b>199 668</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	981 122	890 185
Utrangering tak	0	33 324
Markanläggningar	26 929	26 929
	<u>1 008 051</u>	<u>950 439</u>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	85 411	9 829
Ränteintäkter skattekonto	4 257	120
Övriga finansiella intäkter	15	36
	<u>89 683</u>	<u>9 985</u>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	778 714	354 738
Övriga finansiella kostnader	765	540
	<u>779 479</u>	<u>355 278</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 9 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	44 633 037	42 784 600
Årets nyanskaffning	0	1 990 000
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	12 926 844	0
Årets utrangering	0	-141 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 559 881	44 633 037
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 549 968	-7 768 022
Årets utrangering	0	141 563
Årets restvärdesavskrivning	0	-33 324
Årets avskrivningar	-981 122	-890 185
Utgående avskrivningar	-9 531 090	-8 549 968
<b>Bokfört värde</b>	<b>48 028 791</b>	<b>36 083 069</b>
Taxeringsvärde för Skruven 1 och Skruven 2 i Avesta. Värdeår 1961.		
Byggnad - bostäder hyreshus	54 000 000	54 000 000
Byggnad - lokaler	876 000	876 000
	54 876 000	54 876 000
Mark - bostäder hyreshus	11 800 000	11 800 000
Mark - lokaler	452 000	452 000
	12 252 000	12 252 000
Taxeringsvärde totalt	67 128 000	67 128 000
<b>Not 10 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	411 721	411 721
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	411 721	411 721
<b>Bokfört värde</b>	<b>411 721</b>	<b>411 721</b>
<b>Not 11 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	817 551	817 551
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	817 551	817 551
Ingående ackumulerade avskrivningar	-431 611	-404 682
Årets avskrivningar	-26 929	-26 929
Utgående avskrivningar	-458 541	-431 611
<b>Bokfört värde</b>	<b>359 010</b>	<b>385 940</b>
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 193 225	0
Årets investeringar	10 733 619	2 193 225
Omklassificeringar	-12 926 844	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 193 225
<b>Not 13 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 707	1 678
	<b>1 707</b>	<b>1 678</b>
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	185 106	114 691
	<b>185 106</b>	<b>114 691</b>
<b>Not 16 Kassa och bank</b>		
Handkassa	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

Noter	2023-12-31		2022-12-31		
<b>Not 17 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	620 985	3 330 342	9 455 024	875 132	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			875 132	-875 132	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		261 000	-261 000		
Årets resultat				851 710	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>620 985</b>	<b>3 591 342</b>	<b>10 069 156</b>	<b>851 710</b>	
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2857710483	5,26%	2024-02-28	6 840 000	160 000
Swedbank	2858713312	1,33%	2026-02-25	8 650 000	200 000
Swedbank	2859004927	1,09%	2025-05-23	8 700 000	200 000
Swedbank	2955135740	3,62%	2027-12-12	4 900 000	100 000
Swedbank	2955552621	5,05%	2024-09-28	4 975 000	100 000
				34 065 000	760 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>21 750 000</b>	
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					30 265 000
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar					
				34 750 000	34 750 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>34 750 000</b>	<b>34 750 000</b>
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				760 000	500 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				11 555 000	7 000 000
				<b>12 315 000</b>	<b>7 500 000</b>
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				25 650	23 961
Källskatt				43 705	39 985
				<b>69 355</b>	<b>63 946</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				657 008	679 718
Upplupna räntekostnader				55 788	48 292
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				250 526	420 285
				<b>963 322</b>	<b>1 148 295</b>
<b>Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Avesta, 2024

Digitalt signerad av

Barbro Åhgren

Christer Berglund

Torbjörn Blomberg

Jan Ove Ericsson

Patrik Persson

Thomas Broman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Irene Björklin  
Av stämman vald revisorTommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bergsnäs i Avesta, org.nr. 782000-1589

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bergsnäs 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 Bergsnäs 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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

Irene Björklin  
Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**JAN-OVE ERICSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 08:42:09



**BARBRO ÅHGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:29:46



**CHRISTER BERGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:27:20



**PATRIK PERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:36:57



**TOMAS BROMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:31:18



**TORBJÖRN BLOMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:46:30



**IRENE BJÖRKLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:53:50



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:00:49



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**IRENE BJÖRKLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:54:46

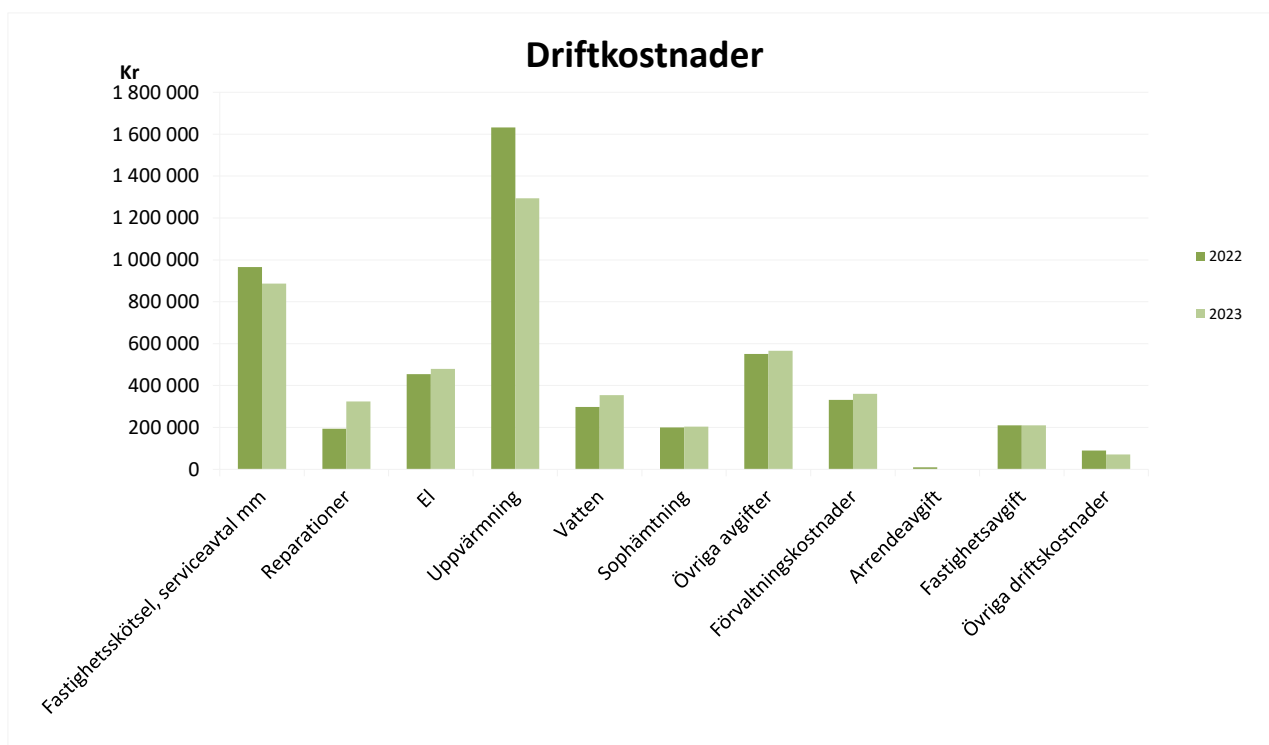
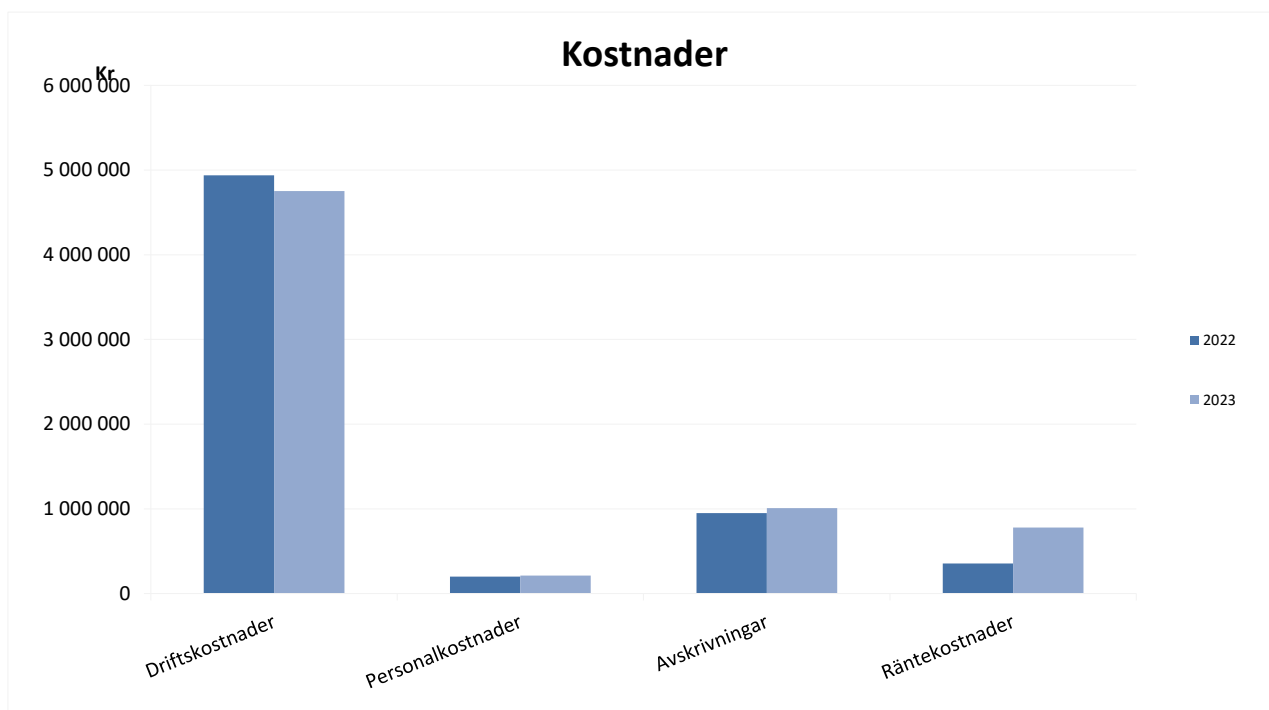


**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:02:07







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Bergsnäs i Avesta



144

KR/KVM

SPARANDE



2637

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



165

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT




542

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 144 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 2637 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
	<b>Räntekänslighet</b>  5%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  165 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 542 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.