



## **HSB Bostadsrättsförening Tor i Avesta**



Org.nr. 782000-1787

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 Tor i Avesta med säte i Avesta org.nr. 782000-1787 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. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-04-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Avesta kommun med adresserna Torsgatan 18 och Åsgatan 6A-C

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Asken 3	1954-01-23	1957

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 <sup>2</sup>
4	lokaler (hyresrätt)	428
61	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 720
6	garageplatser	0
20	p-platser	0
<b>Totalt 91 objekt</b>		<b>4 148</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 18 st 2 rok, 29 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Lönnemyr	Ordförande
Anita Gunnarsson Franzén	Ledamot
Nils-Åke Andersson	Ledamot
Thomas Landberg	Ledamot
Solveig Spångberg	HSB Ledamot
Lena Solberg	Ledamot
Magnus Eker	Suppleant
Merja Martinsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Lönnemyr och Nils-Åke Andersson.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Nils-Åke Andersson, Peter Lönnemyr och Anita Gunnarsson Franzén.

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

Valberedning har varit: Merja Martinsson och Magnus Eker med Magnus Eker som ordförande, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade extrastämma 2023-10-19 avseende ett första beslut av stadgeändringar till HSB:s normalstadgar 2023.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-05.

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

Årtal	Ändamål
2005	Byte fönster och fönsterdörrar vid balkonger
2010	Blästring och målning av tak i A- och B-hus
2011	Nya takfönster, låghus. / Nya grundvattenpumpar med automatik
2013	Nya portar, lägenhetsdörrar o postboxar / Målning av trapphus i A och B hus
2013	Nya tvättmaskiner, torktumlare och fläktar i torkrum
2014	Renovering av affärslokal
2015	14 nya p-platser med elstolpar, Byte av elstolpar till 4 befintliga p-platser. / Nytt innertak och åtgärdad ventilation, Pizzeria Torino.
2016	Fönsterbyte
2017	Byte till ledbelysning utomhus vid affärslokaler samt garage/portar.
2017	Statuskontroll
2018	Taktäckning
2020	IMD
2021	Balkongprojekt
2023	Takbyte och garagetak samt portaltak och över affärslokalerna

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

I början av 2024 färdigställs solcellanläggningen, beräknad totalkostnad är ca 2 156 000 kr.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	183	213	109	155	112
Skuldsättning, kr/kvm	2 994	3 057	3 121	3 185	545
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 338	3 409	3 480	3 551	608
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	1
Energikostnad, kr/kvm	229	194	193	190	203
Årsavgifter, kr/kvm	718	721	724	646	642
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	84	92	91	93
Totala intäkter, kr/kvm	723	774	704	637	622
Nettoomsättning, tkr	2 931	2 869	2 920	2 644	2 578
Resultat efter finansiella poster, tkr	145	560	78	365	168
Soliditet, %	32	31	29	26	61

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. I årsredovisningen 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.

## 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	170 370	0	0	170 370
Underhållsfond, kr	1 393 782	0	-65 798	1 327 984
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 564 152</b>	<b>0</b>	<b>-65 798</b>	<b>1 498 354</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 004 809	560 309	65 798	4 630 916
Årets resultat, kr	560 309	-560 309	144 755	144 755
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 565 118</b>	<b>0</b>	<b>210 553</b>	<b>4 775 671</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 129 270</b>	<b>0</b>	<b>144 755</b>	<b>6 274 025</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 124 000 kr samt ianspråktagande skett med 189 798 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	4 565 118
Årets resultat, kr	144 755
Reservation till underhållsfond, kr	-124 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	189 798
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 775 671</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 775 671</b>
------------------------------------	------------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 930 637	2 869 381
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	67 055	341 886
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 997 692</b>	<b>3 211 267</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 962 015	-1 997 689
Planerat underhåll	Not 5	-189 798	-54 810
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-196 672	-177 755
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-424 821	-269 894
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 773 306</b>	<b>-2 500 148</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>224 387</b>	<b>711 118</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	77 051	9 175
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-156 682	-159 985
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-79 631</b>	<b>-150 810</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>144 755</b>	<b>560 309</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-124 000	-124 000
Disposition underhållsfond		189 798	54 810
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		65 798	-69 190
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>210 553</b>	<b>491 119</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 10	15 817 489	15 346 060
Mark	Not 11	206 270	206 270
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	111 145	0
		<u>16 134 904</u>	<u>15 552 330</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	501	501
		<u>501</u>	<u>501</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 135 405</u>	<u>15 552 831</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	30 881	32 233
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 165 317	3 831 121
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	160 476	116 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>116 555</u>	<u>121 019</u>
		<u>3 473 229</u>	<u>4 101 245</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 473 229</u>	<u>4 101 245</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>19 608 634</b></u>	<u><b>19 654 076</b></u>



<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		170 370	170 370
Underhållsfond		1 327 984	1 393 782
		<u>1 498 354</u>	<u>1 564 152</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 630 916	4 004 809
Årets resultat		144 755	560 309
		<u>4 775 671</u>	<u>4 565 118</u>
Summa eget kapital		<u>6 274 025</u>	<u>6 129 270</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	12 150 800	12 415 600
		<u>12 150 800</u>	<u>12 415 600</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	264 800	264 800
Leverantörsskulder		101 250	59 168
Fond för inre underhåll		229 231	239 361
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	134 450	118 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	454 078	427 588
		<u>1 183 809</u>	<u>1 109 206</u>
Summa skulder		<u>13 334 609</u>	<u>13 524 806</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>19 608 634</b></u>	<u><b>19 654 076</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	144 755	560 309
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	424 821	269 894
Kassaflöde från löpande verksamhet	569 576	830 203
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 788	11 532
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	74 603	-102 696
Kassaflöde från löpande verksamhet	606 391	739 039
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-896 250	0
Pågående arbete Solcellsanläggning	-111 144	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 007 394	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-264 800	-264 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-264 800	-264 800
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-665 803</b>	<b>474 239</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 831 121</b>	<b>3 356 884</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 165 318</b>	<b>3 831 122</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 1,89 %

#### 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	2 284 248	2 284 248
Hyror	364 766	351 312
Övriga avgifter	385 610	397 766
Övriga intäkter	14 797	8 724
Bruttoomsättning	<u>3 049 421</u>	<u>3 042 050</u>
Avgiftsbortfall	-15 022	0
Hysesrabatter och övriga avdrag	-555	-619
Hysesbortfall	-101 124	-147 054
Avsatt till inre fond	-2 083	-24 996
	<b><u>2 930 637</u></b>	<b><u>2 869 381</u></b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Elstöd	67 055	0
Återbäring försäkringsbolag	0	11 886
Vinst / förlust försäljning lägenhet	0	330 000
	<b><u>67 055</u></b>	<b><u>341 886</u></b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	325 166	341 345
Reparationer	84 025	246 814
El	221 134	238 077
Uppvärmning	568 192	457 722
Vatten	160 318	110 681
Sophämtning	57 652	74 976
Övriga avgifter	198 338	195 558
Förvaltningskostnader	212 231	207 966
Tomträttsavgäld	0	3 000
Fastighetsavgift	64 522	64 522
Övriga driftskostnader	70 435	57 030
	<b><u>1 962 015</u></b>	<b><u>1 997 689</u></b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	189 798	54 810
	<b><u>189 798</u></b>	<b><u>54 810</u></b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	152 400	118 800
Vicevärdsarvode	0	28 400
Revisorsarvode	10 000	0
Löner och andra ersättningar	952	0
Sociala kostnader	33 320	30 555
	<b><u>196 672</u></b>	<b><u>177 755</u></b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	424 821	269 894
	<b><u>424 821</u></b>	<b><u>269 894</u></b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	74 855	9 078
Ränteintäkter skattekonto	2 196	0
Övriga finansiella intäkter	0	97
	<b><u>77 051</u></b>	<b><u>9 175</u></b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	156 322	159 625
Övriga finansiella kostnader	360	360
	<b><u>156 682</u></b>	<b><u>159 985</u></b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	21 582 802	21 582 802
Årets nyanskaffning	896 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 479 052	21 582 802
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 236 742	-5 966 848
Årets avskrivningar	-424 821	-269 894
Utgående avskrivningar	-6 661 563	-6 236 742
<b>Bokfört värde</b>	<b>15 817 489</b>	<b>15 346 060</b>
Taxeringsvärde för Brf Tor i Avesta, Asken 3. Värdeår 1957.		
Byggnad	15 566 000	15 566 000
Mark	3 846 000	3 846 000
Taxeringsvärde totalt	19 412 000	19 412 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	206 270	206 270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 270	206 270
<b>Bokfört värde</b>	<b>206 270</b>	<b>206 270</b>
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar, Solcellsanläggning	111 145	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 145	0
<b>Not 13 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Egenägd bostadsrätt lägenhet nr 25	1	1
	<b>501</b>	<b>501</b>

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		30 881	32 233		
		<b>30 881</b>	<b>32 233</b>		
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran		22 851	22 851		
Skattekonto		137 625	94 021		
		<b>160 476</b>	<b>116 872</b>		
<b>Not 16 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	170 370	1 393 782	4 004 809	560 309	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			560 309	-560 309	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-189 798	189 798		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		124 000	-124 000		
Årets resultat				144 755	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>170 370</b>	<b>1 327 984</b>	<b>4 630 916</b>	<b>144 755</b>	
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2952759237	1,28%	2027-06-23	5 610 000	120 000
Swedbank	2952997662	1,22%	2026-09-25	6 805 600	144 800
				12 415 600	264 800
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>12 150 800</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					
					11 091 600
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar varav frigjorda				13 254 000	13 254 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>13 254 000</b>	<b>13 254 000</b>
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				264 800	264 800
				<b>264 800</b>	<b>264 800</b>
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				31 749	29 575
Källskatt				55 090	48 160
Mervärdesskatt				47 611	40 555
				<b>134 450</b>	<b>118 290</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				252 878	250 239
Upplupna räntekostnader				27 096	27 674
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				174 104	149 675
				<b>454 078</b>	<b>427 588</b>
<b>Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

<b>Noter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

Avesta, 2024

Digitalt signerad av

.....  
Anita Gunnarsson Franzén

.....  
Peter Lönnemyr

.....  
Solveig Spångberg

.....  
Nils-Åke Andersson

.....  
Lena Solberg

.....  
Thomas Landberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Bertil Lexell  
Av stämman vald revisor

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



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tor i Avesta, org.nr. 782000-1787

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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



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

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tor 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 Tor i Avesta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PETER LÖNNEMYR**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 08:45:55



**SOLVEIG SPÅNGBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 17:58:53



**ANITA GUNNARSSON FRANZÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 17:22:58



**NILS-ÅKE ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 17:53:43



**THOMAS LANDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 17:55:38



**LENA SOLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 17:58:08



**BERTIL LEXELL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 11:30:50



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 06:13:13



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**BERTIL LEXELL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 11:31:46

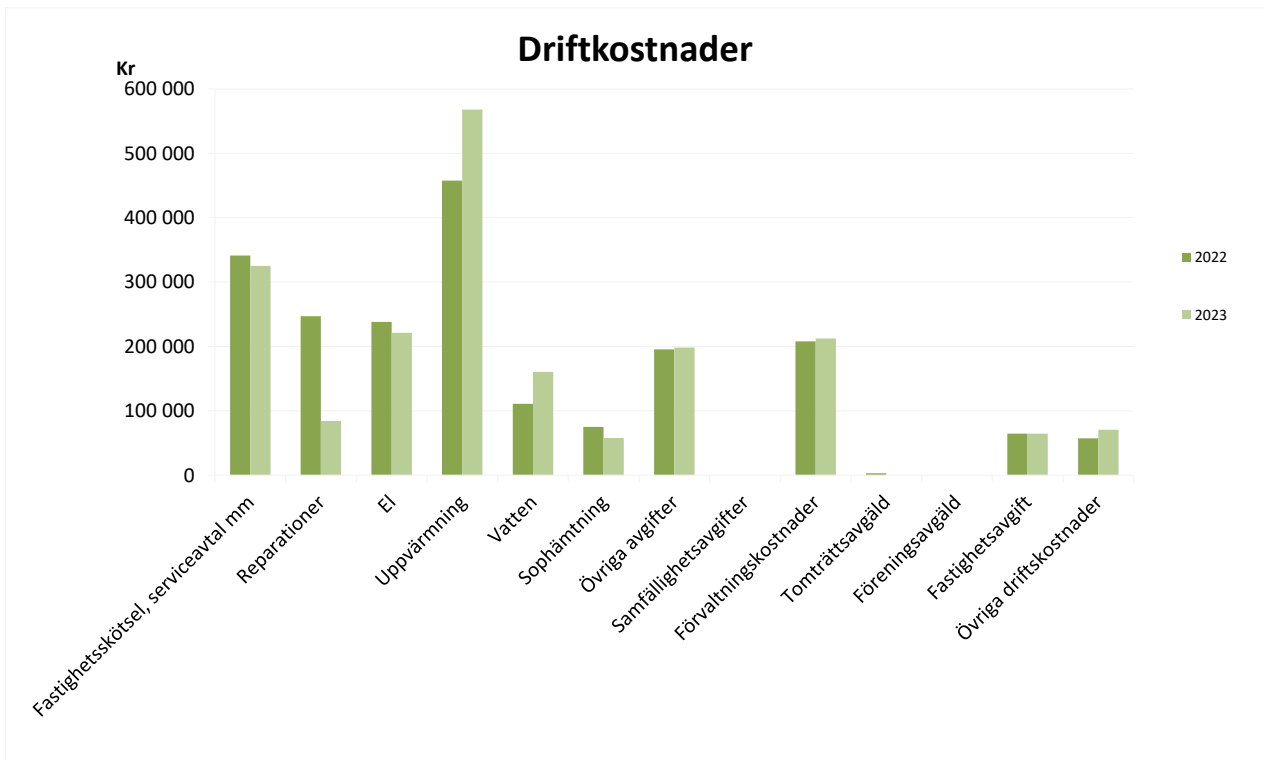
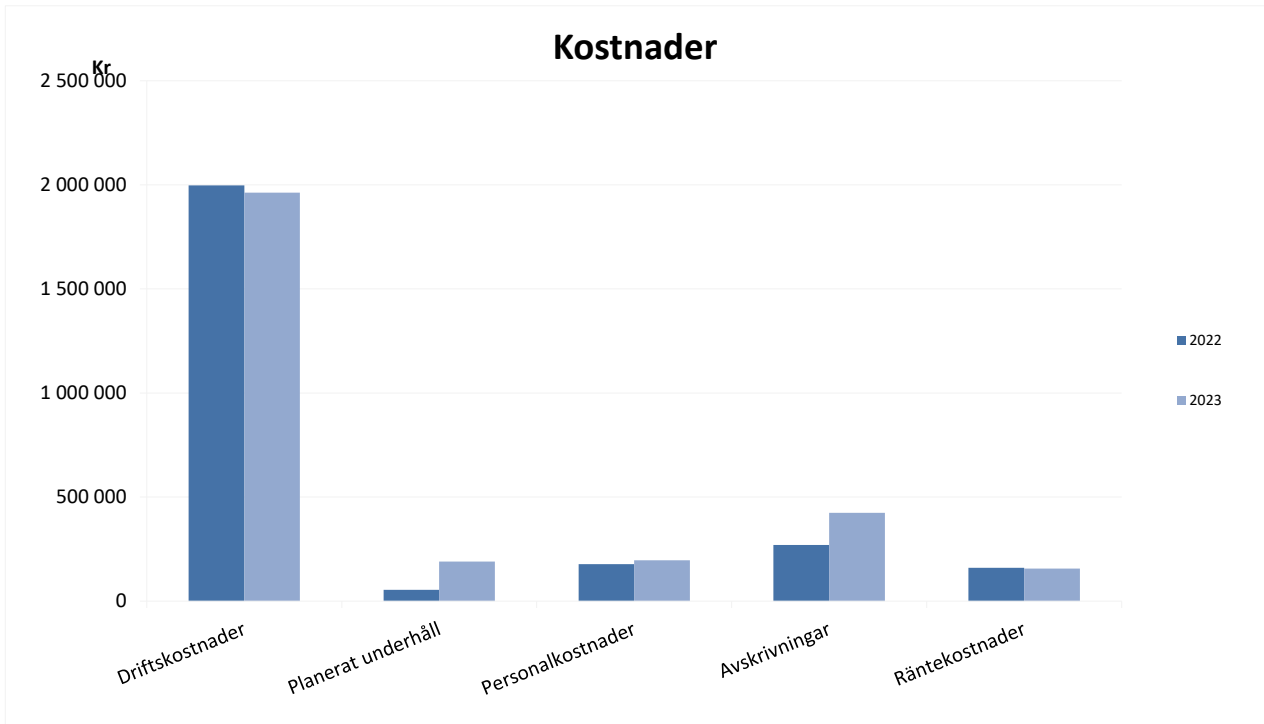


**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 06:14:17







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Tor i Avesta



183

KR/KVM

SPARANDE



2994

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



229

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



718

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> 183 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> 2994 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>  229 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> 718 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.