



HSB Bostadsrättsförening Frej i Avesta



Org.nr. 782000-1597

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Frej i Avesta med säte i Avesta org.nr. 782000-1597 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Häggen 7 i Avesta kommun med adresserna Dalavägen 22 A-D och Torsgatan 20 A-B, 22 A-B.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Häggen 7	1964-01-01	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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, städning och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	41
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 970
11	garageplatser	0
43	p-platser	0
Totalt 118 objekt		4 011

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 29 st 2 rok, 15 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Solveig Spångberg	Ordförande
Kerstin Sundin	Sekreterare
Mari Lindgren	Ledamot
Ing-Britt Lind	Ledamot
Timo Korhonen	Ledamot
Roger Johansson	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Timo Korhonen och Ing-Britt Lind.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Solveig Spångberg, Kerstin Sundin, Ing-Britt Lind och Mari Lindgren.

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

Valberedning har varit: Styrelsen.

Vicevärd har varit: Solveig Spångberg.

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit: Solveig Spångberg med Kerstin Sundin som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma gällande nya stadgar hölls 2023-10-11 och 5 röstberättigade medlemmar deltog.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +1,5%. En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad. I avgiften ingår vatten, värme, bredband 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 under våren 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Renovering badrum och stammar.
2009	Fönsterbyte del 1.
2011	Asfaltering parkering.
2013	Fönsterbyte del 2.
2014	Sista delen av fönsterbyte. Nya portar och källardörrar.
2015	Nya vattenmätare. Nya motorvärmare. Sophuset, el och cementerad platta. Ny anläggning i pannrummet. Ny tvättmaskin.
2016	Renovering av en tvättstuga.
2017	Portkoder. Renovering av den andra tvättstugan.
2018	Radiatorer och ventiler bytta i alla lägenheter samt källare. Målat och renoverat hobbyrummet. Nytt torkskåp. Målning väggar och källargolv i vinkelhuset.
2019	Nya armaturer i källargångarna. Ny tvättmaskin. P-platser. Energioptimering.
2020	Nya lägenhetsdörrar klara. Åtgärd garage och belysning trapphus.
2021	Byte vattenrör från vägen in till huset. Grävt upp till två p-platser. OVK. Installation av IMD. SBA, systematiskt brandskydd.
2022	Ny VA-servis. Tilläggsisolering av vindsutrymme. Montering fläktar. Byte av brandvarnare i lägenheter. Förberedande arbete för att i framtiden kunna sätta upp laddstolpar.

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte garageportar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 80 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal 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 där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen. *ak*

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	100	101	146	160	120
Skuldsättning, kr/kvm	1 403	1 501	1 559	1 385	1 459
Räntekänslighet, %	2	3	3	2	3
Energikostnad, kr/kvm	193	178	178	154	148
Årsavgifter, kr/kvm	638	626	610	586	569
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	97	97	95	98
Totala intäkter, kr/kvm	683	641	626	613	576
Nettoomsättning, tkr	2 679	2 559	2 510	2 459	2 308
Resultat efter finansiella poster, tkr	104	-211	218	143	-36
Soliditet, %	40	38	38	40	37

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. Enhetsmätning el inkluderas 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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	397 040	0	0	397 040
Underhållsfond, kr	1 781 121	0	150 000	1 931 121
S:a bundet eget kapital, kr	2 178 161	0	150 000	2 328 161
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 184 269	-210 945	-150 000	1 823 324
Årets resultat, kr	-210 945	210 945	104 343	104 343
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 973 324	0	-45 657	1 927 667
S:a eget kapital, kr	4 151 485	0	104 343	4 255 828

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 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	1 973 324
Årets resultat, kr	104 343
Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 927 667

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 927 667
------------------------------------	------------------

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

OK

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 679 278	2 558 590
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	59 808	11 289
Summa rörelseintäkter		2 739 086	2 569 879
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 997 136	-1 782 215
Planerat underhåll	Not 5	0	-318 490
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-206 496	-267 098
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-297 482	-295 808
Summa rörelsekostnader		-2 501 113	-2 663 611
Rörelseresultat		237 972	-93 731
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	29 911	3 825
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-163 540	-121 039
Summa finansiella poster		-133 629	-117 214
Årets resultat		104 343	-210 945
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-150 000	-88 000
Disposition underhållsfond		0	318 490
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-150 000	230 490
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-45 657	19 544

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	8 848 876	9 154 164
Mark	Not 11	225 000	225 000
Markanläggningar	Not 12	59 250	89 750
Inventarier	Not 13	5 312	9 562
		<u>9 138 439</u>	<u>9 478 476</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	40 500	40 500
		<u>40 500</u>	<u>40 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>9 178 939</u>	<u>9 518 976</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	0	427
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 390 483	1 401 903
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	98 042	8 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 295	90 207
		<u>1 587 819</u>	<u>1 501 305</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 587 819</u>	<u>1 501 305</u>
Summa tillgångar		<u>10 766 758</u>	<u>11 020 281</u>

PL

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	397 040	397 040
Underhållsfond	1 931 121	1 781 121
	<u>2 328 161</u>	<u>2 178 161</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 823 324	2 184 269
Årets resultat	104 343	-210 945
	<u>1 927 667</u>	<u>1 973 324</u>
Summa eget kapital	<u>4 255 828</u>	<u>4 151 485</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	3 460 836
		<u>2 810 312</u>
		3 460 836
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	2 168 476
Leverantörsskulder		117 046
Aktuell skatteskuld		31 285
Fond för inre underhåll		284 033
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	41 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	407 875
		<u>387 297</u>
		<u>3 050 094</u>
Summa skulder		<u>6 510 930</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>10 766 758</u>
		<u>11 020 281</u>

AK

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	104 343	-210 945
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	297 482	295 808
Kassaflöde från löpande verksamhet	401 825	84 863
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-97 935	-15 446
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	35 610	-143 615
Kassaflöde från löpande verksamhet	339 500	-74 198
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	42 556	-175 825
Kassaflöde från investeringsverksamhet	42 556	-175 825
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-393 476	-233 476
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-393 476	-233 476
Årets kassaflöde	-11 420	-483 499
Likvida medel vid årets början	1 401 903	1 885 403
Likvida medel vid årets slut	1 390 483	1 401 903

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

ak

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 1,9 %

Markanläggningar 10 %

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.

Övrigt

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

ae

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 408 100	2 375 293
Hyror	99 588	100 048
El	152 014	111 397
Övriga intäkter	19 576	15 857
Bruttoomsättning	<u>2 679 278</u>	<u>2 602 595</u>
Avsatt till inre fond	0	-44 005
	2 679 278	2 558 590
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	59 808	0
Återbäring försäkringsbolag	0	11 289
	<u>59 808</u>	<u>11 289</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	511 786	459 473
Reparationer	111 087	97 614
El	137 222	156 563
Uppvärmning	527 033	460 854
Vatten	110 251	97 616
Sophämtning	65 370	52 528
Övriga avgifter	161 404	146 667
Förvaltningskostnader	254 014	189 070
Fastighetsavgift	70 486	70 456
Övriga driftskostnader	48 483	51 373
	<u>1 997 136</u>	<u>1 782 215</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	0	318 490
	<u>0</u>	<u>318 490</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	77 208	120 940
Vicevärdsarvode	98 700	94 008
Övriga arvoden	2 100	10 150
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	0	700
Sociala kostnader	25 488	38 300
	<u>206 496</u>	<u>267 098</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året. Justering styrelsearvoden samt övriga arvoden 2022, för låg kostnad 2021.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	262 732	250 816
Restvärdesavskrivning	0	10 500
Markanläggningar	30 500	30 246
Inventarier	4 250	4 246
	<u>297 482</u>	<u>295 808</u>


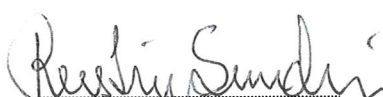
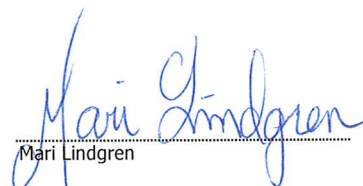
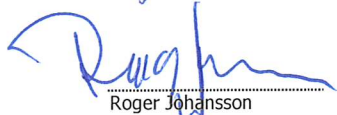
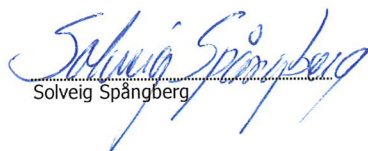
Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	28 686	3 821
	Ränteintäkter skattekonto	1 217	0
	Övriga finansiella intäkter	8	4
		<u>29 911</u>	<u>3 825</u>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	162 955	120 108
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	17
	Övriga finansiella kostnader	585	914
		<u>163 540</u>	<u>121 039</u>

qu

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	13 731 381	13 335 602
Årets nyanskaffning	-42 556	175 825
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	236 654
Årets utrangering	0	-16 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 688 825	13 731 381
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 577 217	-4 332 845
Årets restvärdesavskrivning	0	6 200
Årets avskrivningar	-262 732	-250 816
Justering tidigare års avskrivningar	0	244
Utgående avskrivningar	-4 839 949	-4 577 217
Bokfört värde	8 848 876	9 154 164
Taxeringsvärde för Häggen 7 i Avesta. Värdeår 1964.		
Byggnad - bostäder hyreshus	17 400 000	17 400 000
Byggnad - lokaler	303 000	303 000
	17 703 000	17 703 000
Mark - bostäder hyreshus	3 742 000	3 742 000
Mark - lokaler	403 000	403 000
	4 145 000	4 145 000
Taxeringsvärde totalt	21 848 000	21 848 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	225 000	225 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 000	225 000
Bokfört värde	225 000	225 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	305 000	305 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	305 000	305 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-215 250	-184 766
Årets avskrivningar	-30 500	-30 246
Justering tidigare års avskrivningar	0	-238
Utgående avskrivningar	-245 750	-215 250
Bokfört värde	59 250	89 750
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	42 500	42 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 500	42 500
Ingående avskrivningar	-32 938	-28 686
Årets avskrivningar	-4 250	-4 252
Utgående avskrivningar	-37 188	-32 938
Bokfört värde	5 312	9 562
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Egenägd bostadsrättslokal	40 000	40 000
	40 500	40 500

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	427			
	0	427			
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	98 042	8 767			
	98 042	8 767			
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	397 040	1 781 121	2 184 269	-210 945	
Ömföring av årets resultat enligt årsstämma			-210 945	210 945	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		150 000	-150 000		
Årets resultat				104 343	
Belopp vid årets slut	397 040	1 931 121	1 823 324	104 343	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	250922	3,53%	2027-01-30	1 864 000	0
Stadshypotek AB	931630	2,46%	2026-09-01	1 220 000	40 000
Swedbank	2850295334	1,63%	2030-06-19	486 312	69 476
Swedbank	2952054886	1,36%	2024-10-25	1 104 000	24 000
Swedbank	2953955560	4,85%	2024-02-28	955 000	20 000
				5 629 312	153 476
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 460 836	
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					4 861 932
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				7 245 000	7 245 000
Summa ställda säkerheter				7 245 000	7 245 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				153 476	173 476
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 015 000	3 039 000
				2 168 476	3 212 476
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				14 763	14 838
Källskatt				26 616	23 242
				41 379	38 080
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				250 721	221 706
Upplupna räntekostnader				15 270	19 612
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				141 884	145 979
				407 875	387 297
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Avesta, 2024-05-06


Ing-Britt Lind
Kerstin Sundin
Mari Lindgren
Roger Johansson
Solveig Spångberg
Timo Korhonen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-15


Bertil Lexell
Av stämman vald revisor
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Frej i Avesta, org.nr. 782000-1597

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Frej 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

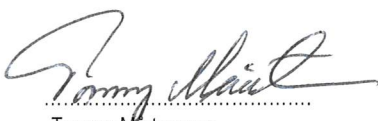
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Avesta den 15/5 2024

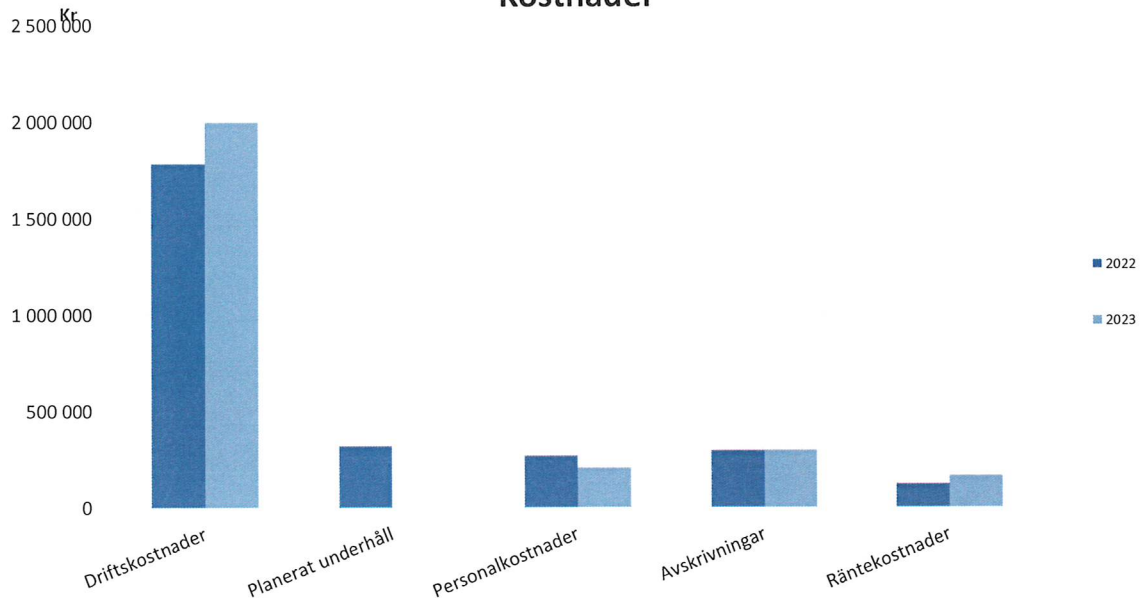


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

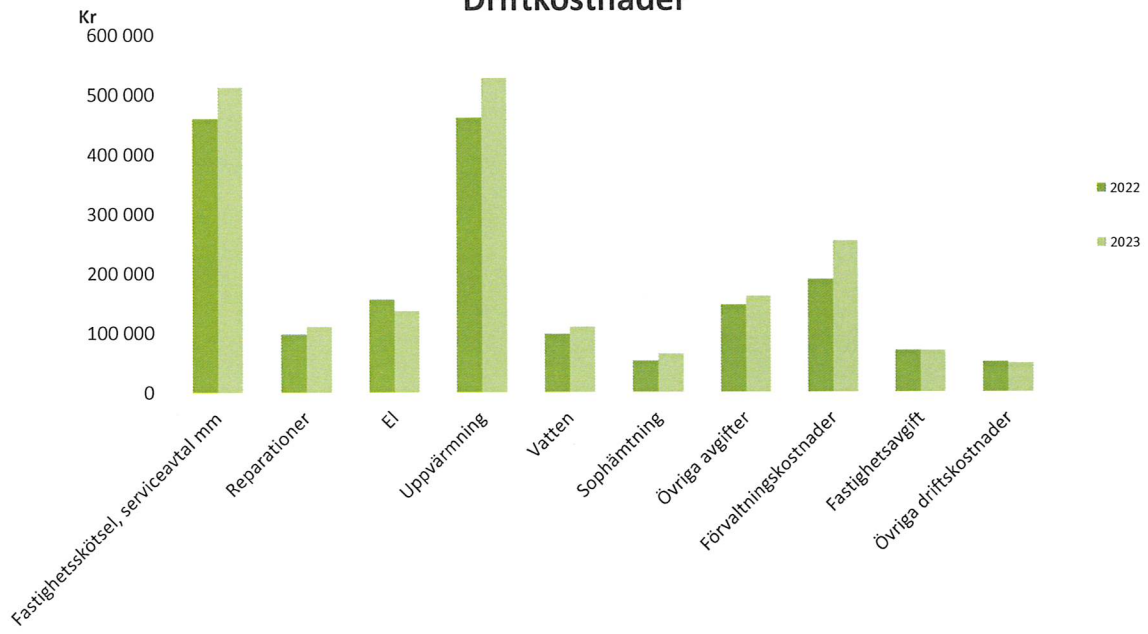


Bertil Lexell
Av föreningen vald revisor

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Frej i Avesta



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 100 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 1403 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 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 193 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 638 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.