



## **HSB Bostadsrättsförening Brinkbacken i Avesta**



**Org.nr. 716456-9621**

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 Brinkbacken i Avesta med säte i Avesta org.nr. 716456-9621 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-02.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Avesta kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Brinkbacken 1	1990-05-02	1991

#### 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>
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1592
16	garageplatser	0
<b>Totalt 32 objekt</b>		<b>1592</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok, 8 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Avesta Stora Åvesta S:1	Samfällighet		0,0487	Vägar

#### Totalt 1 objekt



**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Tommy Malmquist	Ordförande
Henry Evert Thulin	Ledamot
Johan Elfström	Ledamot
Anette Bohman	Ledamot
Linnéa Nelson	Ledamot
Stefan Tärning	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Malmquist, Johan Elfström och Anette Bohman.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Tommy Malmquist, Anette Bohman, Linnéa Nelson och Johan Elfström.

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

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad, årsavgiften blir oförändrad även 2024.

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 2023-10-11.

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

Årtal	Ändamål
2010	Målning av garage/ Styrssystem på fjärrvärmen
2012	Ny fjärrvärmeväxlare
2013	Målning av husgavlarna/ 16 st nya garageportar
2014	Målning av huskroppar
2015	Målat färdigt framsidan av huset/ Bytt 4 st vindskivor + målning
2015	2st matavfallkärl har tillkommit
2016	Takrengöring
2017	Kittkomplettering och målning av utsida fönster
2017	Förrådsbod införskaffad/ Fem spiskåpor bytta
2018	Nya vindskivor garage/ Nya spiskåpor
2019	Byte expansionskärl
2021	Nytt låssystem
2023	Takreovering

Under året har det installerats en ny altandörr (lägenhet 4).  
Föreningens brygga har renoverats med nya flytblock och nya brädor.

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

Under 2024 planeras mossbekämpning på fastighetens tak.

Årtal	Ändamål
2026	Målning av samtliga husen
2026	Plåtdetaljer

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	350	383	368	425	377
Skuldsättning, kr/kvm	4 357	4 357	4 357	4 357	5 237
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 357	4 357	4 357	4 357	5 237
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	7
Energikostnad, kr/kvm	156	141	145	131	123
Årsavgifter, kr/kvm	794	794	794	794	794
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	99	99	100
Totala intäkter, kr/kvm	795	806	800	799	797
Nettoomsättning, tkr	1 265	1 275	1 274	1 267	1 269
Resultat efter finansiella poster, tkr	150	319	307	423	249
Soliditet, %	47	46	45	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.

**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.

**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	1 042 000	0	0	1 042 000
Underhållsfond, kr	2 244 112	0	-181 659	2 062 453
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 286 112</b>	<b>0</b>	<b>-181 659</b>	<b>3 104 453</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 583 956	318 625	181 659	3 084 240
Årets resultat, kr	318 625	-318 625	149 682	149 682
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 902 581</b>	<b>0</b>	<b>331 341</b>	<b>3 233 922</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 188 693</b>	<b>0</b>	<b>149 682</b>	<b>6 338 375</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 9 000 kr samt ianspråktagande skett med 190 659 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	2 902 581
Årets resultat, kr	149 682
Reservation till underhållsfond, kr	-9 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	190 659
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 233 922</b>

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

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 233 922</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	1 265 043	1 275 002
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 635
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 265 043</b>	<b>1 282 637</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-526 035	-498 998
Planerat underhåll	Not 5	-190 659	-75 000
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-116 544	-113 448
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-216 185	-216 383
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 049 422</b>	<b>-903 829</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>215 621</b>	<b>378 808</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	58 690	36 452
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-124 629	-96 635
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-65 939</b>	<b>-60 183</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>149 682</b>	<b>318 625</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-9 000	-9 000
Disposition underhållsfond		190 659	75 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		181 659	66 000
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>331 341</b>	<b>384 625</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 9 457 544	9 673 729
Mark	Not 11 1 112 000	1 112 000
	<u>10 569 544</u>	<u>10 785 729</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12 500	500
Långfristiga placeringar	Not 13 500 000	1 000 000
	<u>500 500</u>	<u>1 000 500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>11 070 044</u>	<u>11 786 229</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	2 436 278	1 518 214
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14 29 544	23 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 272	67 691
	<u>2 506 095</u>	<u>1 609 458</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>2 506 095</u>	<u>1 609 458</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>13 576 139</u></b>	<b><u>13 395 687</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 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 042 000	1 042 000
Underhållsfond		2 062 453	2 244 112
		<u>3 104 453</u>	<u>3 286 112</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 084 240	2 583 956
Årets resultat		149 682	318 625
		<u>3 233 922</u>	<u>2 902 581</u>
Summa eget kapital		<u>6 338 375</u>	<u>6 188 693</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	6 837 082	3 937 082
		<u>6 837 082</u>	<u>3 937 082</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	100 000	3 000 000
Leverantörsskulder		31 764	24 077
Aktuell skatteskuld		19 917	45 586
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 005	2 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	246 996	197 739
		<u>400 682</u>	<u>3 269 912</u>
Summa skulder		<u>7 237 764</u>	<u>7 206 994</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>13 576 139</b></u>	<u><b>13 395 687</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	149 682	318 625
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	216 185	216 383
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>365 867</u>	<u>535 008</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	21 428	-13 575
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	30 770	31 674
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>418 064</u>	<u>553 107</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>418 064</b>	<b>553 107</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 518 214</b>	<b>1 965 107</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 936 278</b>	<b>2 518 214</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 1,4 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 13.260.787 kr.

#### Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 264 224	1 264 224
Hyror	6 000	6 000
Övriga intäkter	819	10 278
Bruttoomsättning	<u>1 271 043</u>	<u>1 280 502</u>
Hyresbortfall	-6 000	-5 500
	<b>1 265 043</b>	<b>1 275 002</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Återbäring försäkringsbolag	0	7 635
	<b>0</b>	<b>7 635</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	38 352	34 651
Reparationer	9 090	13 963
El	18 385	23 164
Uppvärmning	180 124	159 617
Vatten	49 750	41 367
Sophämtning	23 132	19 516
Övriga avgifter	40 981	37 450
Förvaltningskostnader	79 404	65 090
Fastighetsavgift	70 664	70 380
Övriga driftskostnader	16 153	33 799
	<b>526 035</b>	<b>498 998</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	190 659	75 000
	<b>190 659</b>	<b>75 000</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	28 750	33 400
Vicevärdsarvode	60 000	60 000
Övriga arvoden	8 400	0
Revisorsarvode	2 500	2 500
Löner och andra ersättningar	0	2 500
Sociala kostnader	16 894	15 048
	<b>116 544</b>	<b>113 448</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	216 185	216 383
	<b>216 185</b>	<b>216 383</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	58 457	13 865
Ränteintäkter skattekonto	50	17
Övriga finansiella intäkter	183	22 570
	<b>58 690</b>	<b>36 452</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	123 710	95 041
Övriga finansiella kostnader	919	1 594
	<b>124 629</b>	<b>96 635</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	19 246 928	19 246 928
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 246 928	19 246 928
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 664 094	-5 447 711
Årets avskrivningar	-216 185	-216 383
Utgående avskrivningar	-5 880 279	-5 664 094
Ingående nedskrivningar	-3 909 105	-3 909 105
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 909 105	-3 909 105
<b>Bokfört värde</b>	<b>9 457 544</b>	<b>9 673 729</b>
Taxeringsvärde för Brf Brinkbacken i Avesta. Värdeår 1991 .		
Byggnad - bostäder småhus	6 792 000	6 792 000
Byggnad - lokaler	2 592 000	2 592 000
Taxeringsvärde totalt	9 384 000	9 384 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 112 000	1 112 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 112 000	1 112 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 112 000</b>	<b>1 112 000</b>
<b>Not 12 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
<b>Not 13 Långfristiga placeringar</b>		
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	500 000	1 000 000
	<b>500 000</b>	<b>1 000 000</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	17 827	11 836
Övriga fordringar	11 717	11 717
	<b>29 544</b>	<b>23 553</b>

Not 15 Eget kapital	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	1 042 000	2 244 112	2 583 956	318 625
Omföring av årets resultat enligt årstämma				318 625	-318 625
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-190 659	190 659	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			9 000	-9 000	
Årets resultat					149 682
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>1 042 000</b>	<b>2 062 453</b>	<b>3 084 240</b>	<b>149 682</b>

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2852053996	4,92%	2026-09-26	3 000 000	100 000
	Swedbank	2852054929	1,45%	2025-10-24	3 937 082	0
					6 937 082	100 000

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **6 837 082**

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 6 437 082

#### Ställda säkerheter

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.*

Fastighetsinteckningar	16 621 000	16 621 000
<i>varav frigjorda</i>	-4 901 000	-4 901 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 720 000</b>	<b>11 720 000</b>

Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	100 000	3 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	0	0
	<b>100 000</b>	<b>3 000 000</b>

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	505	510
Källskatt	1 500	2 000
	<b>2 005</b>	<b>2 510</b>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	106 176	105 835
Upplupna räntekostnader	49 613	11 185
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91 207	80 719
	<b>246 996</b>	<b>197 739</b>

#### Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

---

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

---

Digitalt signerad av

.....  
Anette Bohman

.....  
Henry Evert Thulin

.....  
Johan Elfström

.....  
Tommy Malmquist

.....  
Linnéa Nelson

.....  
Stefan Tärning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Bertil Lexell  
Av stämman vald revisor

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



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brinkbacken i Avesta, org.nr. 716456-9621

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brinkbacken 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 Brinkbacken 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, 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

Bertil Lexell  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**TOMMY MALMQUIST**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 10:11:50



**STEFAN TÄRNING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 12:39:40



**LINNÉA NELSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 13:29:48



**HENRY EVERT THULIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 14:18:49



**ANETTE BOHMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:58:16



**JOHAN ELFSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 22:14:43



**BERTIL LEXELL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 11:46:47



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 17:46:51



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**BERTIL LEXELL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 11:49:16

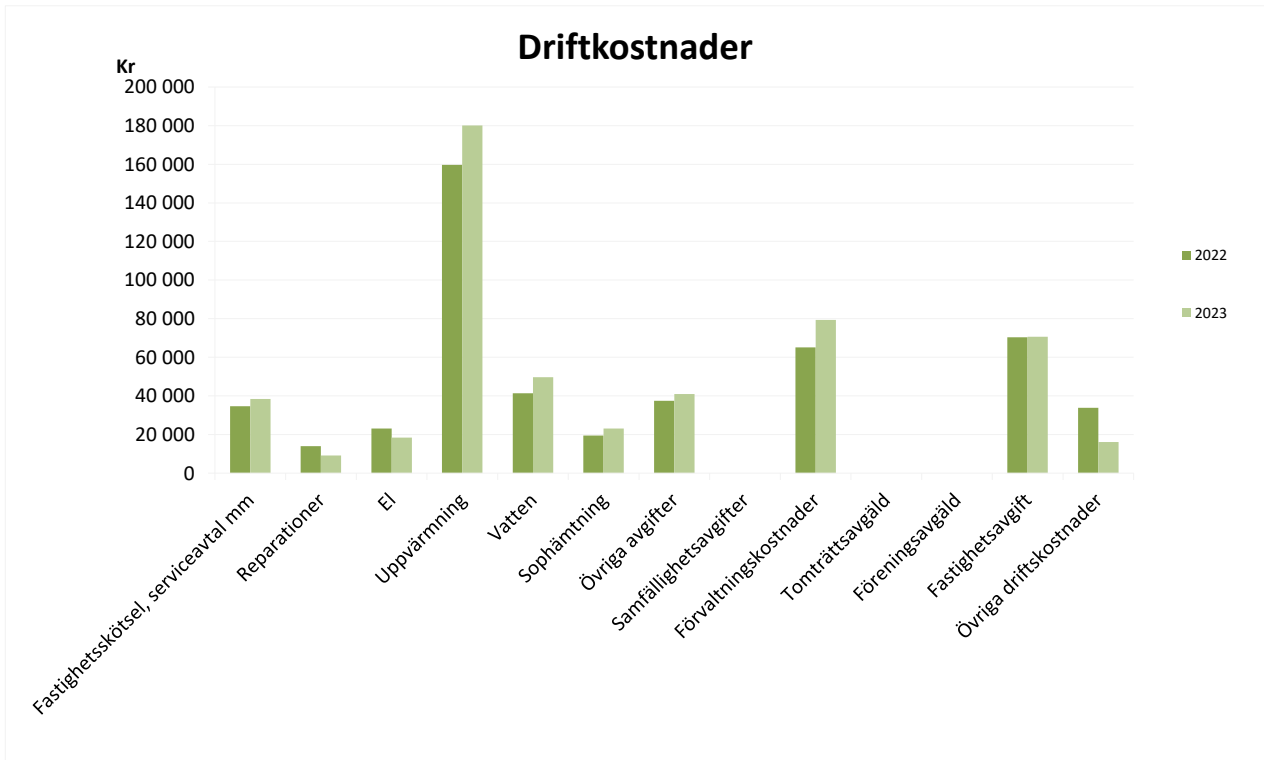
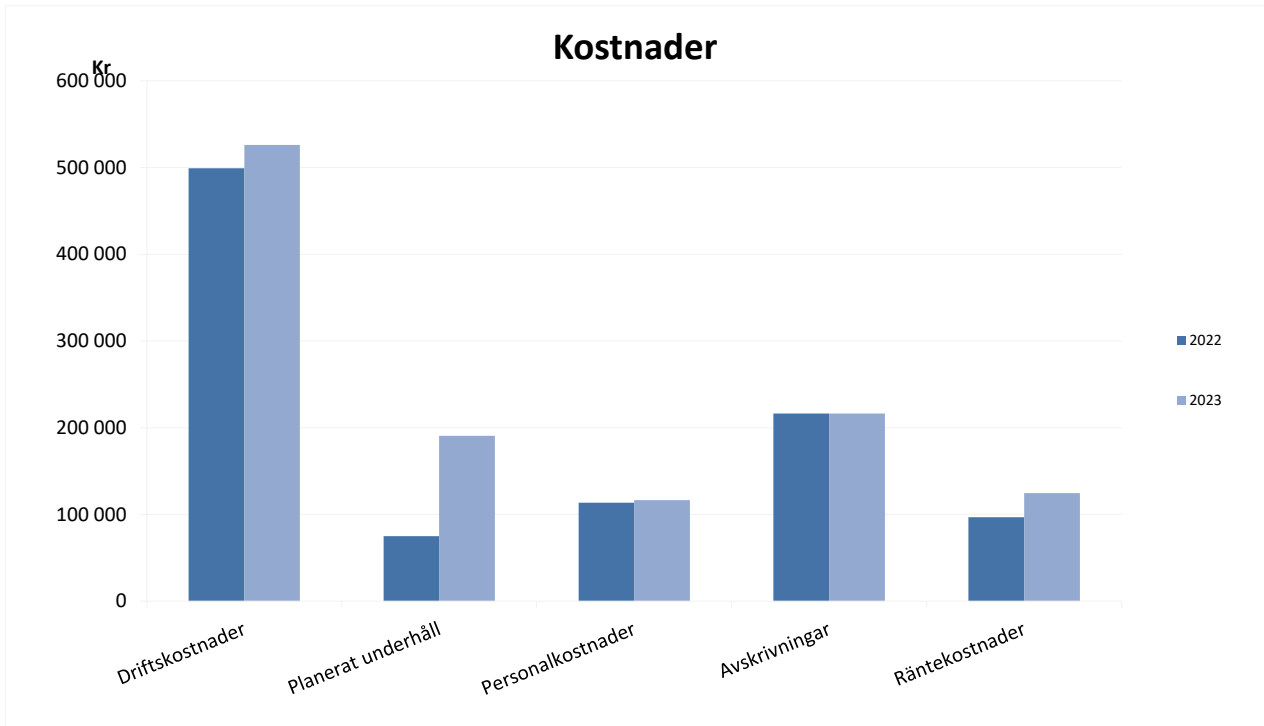


**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 17:48:18







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Brinkbacken i Avesta



350

KR/KVM

SPARANDE



4357

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



5%

RÄNTEKÄNSLIGHET



156

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



794

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> 350 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> 4357 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>  156 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> 794 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.