



HSB Bostadsrättsförening Motorn i Avesta

Org.nr. 782000-1761

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Motorn i Avesta med säte i Avesta org.nr. 782000-1761 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Avesta kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Motorn 1	1954-01-01	1954

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 ²
1	lokaler (hyresrätt)	59
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3088
3	garageplatser	0
44	p-platser	0
Totalt 102 objekt		3147

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 36 st 2 rok, 9 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Inger Boberg	Ordförande
Anneli Eurén	Ledamot
Anders Norman	Ledamot
Thomas Johansson	Ledamot
Tobias Haglund	Ledamot
Patric Englund	Ledamot
Karin Dahlström	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inger Boberg, Anders Norman och Thomas Johansson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Ingrid Hoffman, Inger Boberg, Anders Norman, Thomas Johansson och Tobias Haglund.

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

Valberedning har varit: Tord Eurén (sammankallande), Pia Norman samt Patric Englund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08 . På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-11-21, avsåg beslut angående stadgebyte. På extrastämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4,6% 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 2023-09-12.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Ny kulvert/ Ny torktumlare Jämtbovägen
2014	Renovering av skyddsrum
2015	Ny fjärrvärmväxlare/ Gårdsbelysning
2015	Ny tvättmaskin Jämtbovägen/ Ny torktumlare Garmakaregatan.
2016	Ny vattenmätare/Byte armaturer gårdsplan/Radonmätning
2017	Fönsterbyte
2018	Renovering av källartrappor & tak/ Målning torkrum Garmakaregatan samt hobbyrum Jämtbovägen.
2018	Kontroll im-kanaler/ Byte nyckelsystem
2019	Nytt låssystem
2021	Asfaltering av grusplan
2022	Nya tvättmaskiner
2023	Laddplatser 6st/ Branddörrar källare
2023	Renovering skyddsrum

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

Årtal	Ändamål
2024	IMD (Individuell mätning och debitering av el)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	167	193	226	238	255
Skuldsättning, kr/kvm	2 098	2 159	2 210	2 275	2 340
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 138	2 200	2 252	2 318	2 385
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	243	206	208	191	204
Årsavgifter, kr/kvm	740	719	719	719	719
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	94	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	781	758	750	745	744
Nettoomsättning, tkr	2 457	2 368	2 360	2 344	2 348
Resultat efter finansiella poster, tkr	73	109	389	-431	248
Soliditet, %	36	36	34	29	34

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	102 595	0	0	102 595
Underhållsfond, kr	1 467 297	0	-24 074	1 491 371
S:a bundet eget kapital, kr	1 569 892	0	-24 074	1 593 966
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 373 373	109 343	24 074	2 458 642
Årets resultat, kr	109 343	-109 343	73 322	73 322
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 482 716	0	97 396	2 531 964
S:a eget kapital, kr	4 052 608	0	73 322	4 125 930

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 169 000 kr samt ianspråktagande skett med 144 926 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	2 482 716
Årets resultat, kr	73 322
Reservation till underhållsfond, kr	-169 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	144 926
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 531 964

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 531 964
------------------------------------	------------------

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 456 923	2 368 273
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	13 990
Summa rörelseintäkter		2 456 923	2 382 263
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 713 817	-1 565 709
Planerat underhåll	Not 5	-144 926	-200 442
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-78 281	-86 606
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-306 066	-299 006
Summa rörelsekostnader		-2 243 090	-2 151 763
Rörelseresultat		213 833	230 500
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	56 833	9 287
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-197 344	-130 444
Summa finansiella poster		-140 511	-121 157
Årets resultat		73 322	109 343
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-169 000	-33 000
Disposition underhållsfond		144 926	200 442
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-24 074	167 442
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		49 248	276 785

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	8 006 965	8 094 487
Mark	Not 11	77 300	77 300
Markanläggningar	Not 12	519 544	350 508
Inventarier	Not 13	49 598	74 397
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	166 746	46 038
		<u>8 820 152</u>	<u>8 642 730</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 15	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 820 652</u>	<u>8 643 230</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 777 498	1 367 222
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	148 515	97 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 481	70 633
		<u>1 993 493</u>	<u>1 535 674</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17	500 000	1 200 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 493 493</u>	<u>2 735 674</u>
Summa tillgångar		<u>11 314 145</u>	<u>11 378 904</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		102 595	102 595
Underhållsfond		1 491 371	1 467 297
		<u>1 593 966</u>	<u>1 569 892</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 458 642	2 373 373
Årets resultat		73 322	109 343
		<u>2 531 964</u>	<u>2 482 716</u>
Summa eget kapital		<u>4 125 930</u>	<u>4 052 608</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	4 102 500	4 212 500
		<u>4 102 500</u>	<u>4 212 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	2 498 629	2 582 441
Leverantörsskulder		89 734	59 223
Fond för inre underhåll		144 327	159 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	353 025	312 942
		<u>3 085 715</u>	<u>3 113 795</u>
Summa skulder		<u>7 188 215</u>	<u>7 326 295</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>11 314 145</u>	<u>11 378 904</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	73 322	109 343
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	306 066	299 006
Kassaflöde från löpande verksamhet	379 388	408 349
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 852	-13 651
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	56 039	-187 586
Kassaflöde från löpande verksamhet	387 576	207 112
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-362 781	0
Pågående arbeten	-120 707	-10 210
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-483 488	-10 210
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-193 812	-160 429
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-193 812	-160 429
Årets kassaflöde	-289 724	36 473
Likvida medel vid årets början	2 567 222	2 530 749
Likvida medel vid årets slut	2 277 498	2 567 222

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 1,8 %

Markanläggningar 3,4%

Inventarier 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 33 436 kr.

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 285 436	2 218 968
Hyror, lokaler, parkeringsplatser och garage	162 180	155 917
Övriga avgifter	450	150
Övriga intäkter	9 057	10 235
Bruttoomsättning	<u>2 457 123</u>	<u>2 385 270</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	0	-1
Hyesbortfall	-200	-400
Avsatt till inre fond	0	-16 596
	<u>2 456 923</u>	<u>2 368 273</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring försäkringsbolag	0	13 990
	<u>0</u>	<u>13 990</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	273 118	260 240
Reparationer	75 681	45 819
El	134 692	62 454
Uppvärmning	543 378	494 685
Vatten	85 750	92 036
Sophämtning	59 967	52 922
Övriga avgifter	127 211	131 817
Förvaltningskostnader	314 394	324 772
Arrendeavgift, odlingslott	1 650	1 650
Fastighetsavgift	59 879	59 879
Övriga driftskostnader	38 096	39 433
	<u>1 713 817</u>	<u>1 565 709</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	144 926	200 442
	<u>144 926</u>	<u>200 442</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	35 525	37 000
Övriga arvoden	26 500	25 500
Revisorsarvode	0	8 000
Sociala kostnader	16 256	16 106
	<u>78 281</u>	<u>86 606</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	261 303	258 274
Markanläggningar	19 964	15 932
Inventarier	24 799	24 800
	<u>306 066</u>	<u>299 006</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	54 988	9 192
Ränteintäkter skattekonto	1 845	95
	<u>56 833</u>	<u>9 287</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	196 557	126 548
Övriga finansiella kostnader	787	3 896
	<u>197 344</u>	<u>130 444</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	13 886 558	13 886 558
Årets nyanskaffning, branddörrar	173 781	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 060 339	13 886 558
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 792 071	-5 533 797
Årets avskrivningar	-261 303	-258 274
Utgående avskrivningar	-6 053 374	-5 792 071
Bokfört värde	8 006 965	8 094 487
Taxeringsvärde för Motorn 1 i Avesta. Värdeår 1954.		
Byggnad	15 128 000	15 128 000
Mark	4 309 000	4 309 000
Taxeringsvärde totalt	19 437 000	19 437 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	77 300	77 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 300	77 300
Bokfört värde	77 300	77 300
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	398 304	398 304
Årets investeringar, laddboxar	189 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	587 304	398 304
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 796	-31 864
Årets avskrivningar	-19 964	-15 932
Utgående avskrivningar	-67 760	-47 796
Bokfört värde	519 544	350 508
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	247 995	247 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 995	247 995
Ingående avskrivningar	-173 598	-148 798
Årets avskrivningar	-24 799	-24 800
Utgående avskrivningar	-198 397	-173 598
Bokfört värde	49 598	74 397
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde, Underjordsbehållare*	46 038	
Årets pågående investeringar, IMD el blir klart 2024.	120 708	46 038
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 746	46 038
*Väntar på beslut från kommunen, för att kunna fortgå		
Not 15 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	7 749	7 749
Skattekonto	93 516	90 070
Övriga fordringar	47 250	0
	148 515	97 819

Not 17 Kortfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	500 000	1 200 000

Not 18 Eget kapital	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	102 595	1 467 297	2 373 373	109 343
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			109 343	-109 343
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-144 926	144 926	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		169 000	-169 000	
Årets resultat				73 322
Belopp vid årets slut	102 595	1 491 371	2 458 642	73 322

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Swedbank	2750760734	2,50%	2027-04-23	1 587 500	50 000
Swedbank	2859004737	2,38%	2025-04-25	2 625 000	60 000
Swedbank	2954513517	4,68%	2024-03-28	2 388 629	83 812
				6 601 129	193 812

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 102 500**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 5 632 069

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar varav frigjorda	7 897 500	7 897 500
Summa ställda säkerheter	7 897 500	7 897 500

Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	193 812	193 812
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	2 304 817	2 388 629
	2 498 629	2 582 441

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	225 661	209 183
Upplupna räntekostnader	18 829	20 894
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	108 227	82 557
	352 717	312 634

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

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

Avesta, 2024

Digitalt signerad av

.....
Anders Norman.....
Anneli Eurén.....
Patric Englund.....
Inger Boberg.....
Karin Dahlström.....
Thomas Johansson.....
Tobias Haglund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Bertil Lexell

Av stämman vald revisor

.....
Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Motorn i Avesta, org.nr. 782000-1761

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Motorn 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 revisionssed 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 Motorn i Avesta för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser 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 Motorn i Avesta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGER BOBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 09:38:05



TOBIAS HAGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 20:55:39



PATRIC ENGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 19:33:47



THOMAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 08:36:01



ANNELI EURÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 18:05:13



ANDERS NORMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 11:25:59



KARIN DAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 18:03:01



BERTIL LEXELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 09:10:19



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 05:43:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BERTIL LEXELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 09:11:27

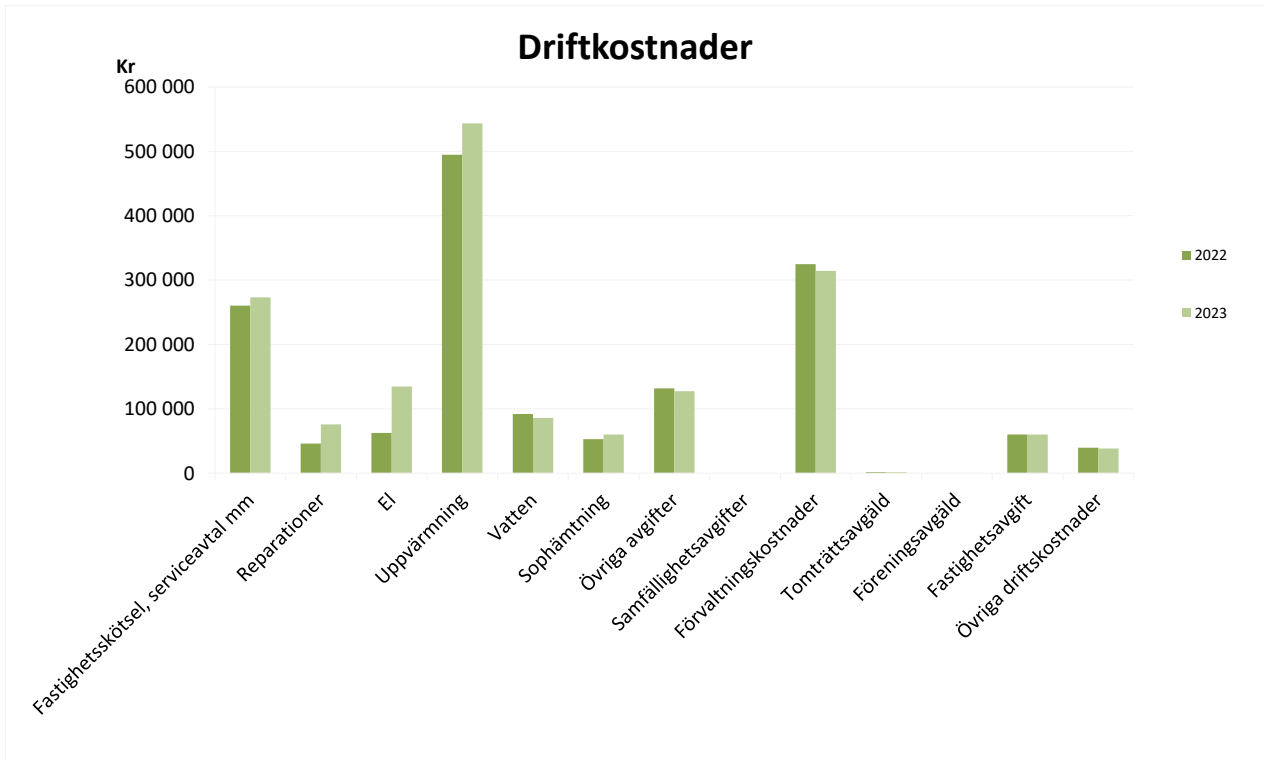
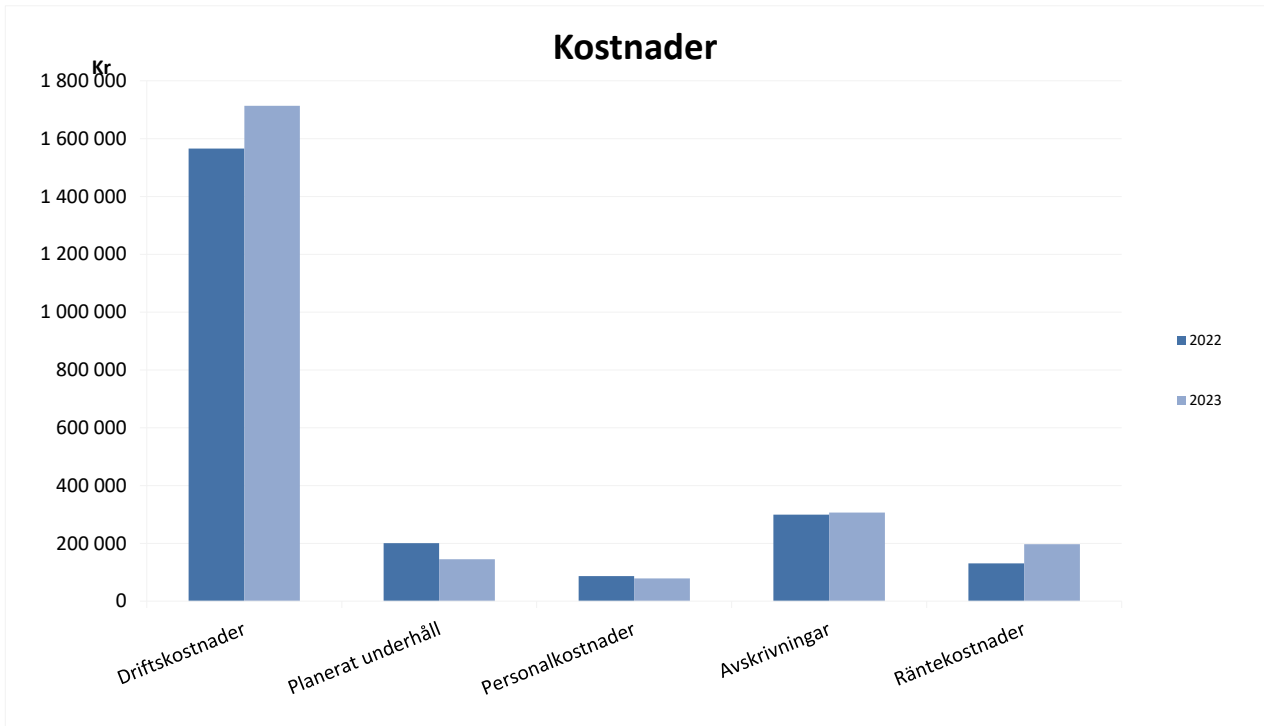


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 05:44:06







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Motorn i Avesta



167

KR/KVM

SPARANDE



2098

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



243

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



740

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 167 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 2098 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 243 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 740 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.