



HSB Bostadsrättsförening Elden i Avesta



Org.nr. 782000-1571

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31

Spåra årsredovisningen, den kan behövas vid kontakt med din bank eller vid ev försäljning



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Elden i Avesta med säte i Avesta org.nr. 782000-1571 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Avesta kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Elden 3	1964-07-17	1965

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. 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
3	lokaler (hyresrätt)	289
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 658
24	p-platser	0
Totalt 63 objekt		2 947

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 6 st 2 rok, 18 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Viveca Holmqvist	Ordförande
Lilian Segerbäck	Ledamot
Mats Skogsmark	Ledamot
Ismet Vitija	Ledamot
Alexander Fräås	Ledamot
Mattias Olsson	HSB Ledamot
Conny Wårheden	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Viveca Holmqvist och Ismet Vitija.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Viveca Holmqvist och Alexander Fräås.

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

Valberedning har varit: Ulf Lindström (sammankallande), samt Cathrin Wårheden, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-11-30 angående beslut 1 av 2 gällande stadgeändringar till HSB:s normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2014	Stambyte
2015	Målning balkongsidor
2016	Slipers till gård/ Radonmätning
2017	Moloker/ Renovering av PRO-lokalen
2018	Renovering av fd RIA-lokalen/ Renovering av tvättstuga
2023	Värmesystem

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

Inga större underhåll är planerade närmsta åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	159	172	190	156	174
Skuldsättning, kr/kvm	1 890	1 940	1 993	2 043	2 106
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 096	2 151	2 209	2 265	2 335
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	236	218	226	220	214
Årsavgifter, kr/kvm	738	696	683	669	656
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	726	682	668	654	638
Nettoomsättning, tkr	2 139	2 011	1 967	1 928	1 881
Resultat efter finansiella poster, tkr	206	211	324	159	93
Soliditet, %	44	43	42	40	38

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	348 200	0	0	348 200
Underhållsfond, kr	1 644 558	0	9 447	1 654 005
S:a bundet eget kapital, kr	1 992 758	0	9 447	2 002 205
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 533 845	211 339	-9 447	2 735 737
Årets resultat, kr	211 339	-211 339	205 648	205 648
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 745 184	0	196 201	2 941 385
S:a eget kapital, kr	4 737 942	0	205 648	4 943 590

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 33 000 kr samt ianspråktagande skett med 23 553 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	2 745 184
Årets resultat, kr	205 648
Reservation till underhållsfond, kr	-33 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	23 553
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 941 385

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 941 385
------------------------------------	------------------

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	2 138 627	2 010 829
Summa rörelseintäkter		2 138 627	2 010 829
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 470 074	-1 281 354
Planerat underhåll	Not 4	-23 553	-58 260
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-155 455	-155 266
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-239 445	-236 453
Summa rörelsekostnader		-1 888 527	-1 731 333
Rörelseresultat		250 100	279 496
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	27 726	4 097
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-72 177	-72 254
Summa finansiella poster		-44 451	-68 157
Årets resultat		205 648	211 339
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-33 000	-33 000
Disposition underhållsfond		23 553	58 260
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-9 447	25 260
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		196 201	236 599

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 9 10 259 398	9 015 283
Mark	Not 10 264 000	264 000
Markanläggningar	Not 11 52 550	65 688
	<u>10 575 948</u>	<u>9 344 971</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>10 576 448</u>	<u>9 345 471</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13 92	92
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	503 478	1 678 414
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14 13 385	9 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 554	41 137
	<u>562 509</u>	<u>1 729 193</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>562 509</u>	<u>1 729 193</u>
Summa tillgångar	<u>11 138 957</u>	<u>11 074 664</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		348 200	348 200
Underhållsfond		1 654 005	1 644 558
		<u>2 002 205</u>	<u>1 992 758</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 735 737	2 533 845
Årets resultat		205 648	211 339
		<u>2 941 386</u>	<u>2 745 184</u>
Summa eget kapital		<u>4 943 591</u>	<u>4 737 942</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 910 400	5 569 850
		<u>3 910 400</u>	<u>5 569 850</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	1 659 450	148 200
Leverantörsskulder		91 827	72 509
Aktuell skatteskuld		15 382	9 516
Fond för inre underhåll		222 339	197 430
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	3 220	3 857
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	292 749	335 359
		<u>2 284 966</u>	<u>766 872</u>
Summa skulder		<u>6 195 366</u>	<u>6 336 722</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>11 138 957</u>	<u>11 074 664</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	205 648	211 339
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	239 445	236 453
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>445 093</u>	<u>447 792</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 252	-8 422
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	6 845	137 517
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>443 686</u>	<u>576 887</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter, Värmesystem	-1 470 422	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 470 422</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-148 200	-148 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-148 200</u>	<u>-148 200</u>
Årets kassaflöde	-1 174 936	428 687
Likvida medel vid årets början	1 678 414	1 249 727
Likvida medel vid årets slut	503 478	1 678 414

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 1,7 %

Markanläggningar 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 380.613 kr. (380.613 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	1 962 204	1 851 120
Hyror, parkeringsplatser, lokaler	206 070	185 452
Övriga intäkter Bruttoomsättning	8 356	12 260
	<u>2 176 630</u>	<u>2 048 832</u>
Avsatt till inre fond	-38 003	-38 003
	2 138 627	2 010 829
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	296 014	273 186
Reparationer	32 538	34 804
El	183 436	189 239
Uppvärmning	432 640	379 806
Vatten	80 100	72 060
Sophämtning	67 047	56 378
Övriga avgifter	60 058	53 758
Förvaltningskostnader	221 425	129 334
Fastighetsavgift	49 666	49 049
Övriga driftskostnader	47 150	43 740
	<u>1 470 074</u>	<u>1 281 354</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	23 553	58 260
	<u>23 553</u>	<u>58 260</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	58 222	60 425
Vicevärdsarvode	75 000	72 000
Revisorsarvode	3 000	3 000
Sociala kostnader	19 233	19 841
	<u>155 455</u>	<u>155 266</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	226 307	223 093
Markanläggningar	13 138	13 360
	<u>239 445</u>	<u>236 453</u>
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	27 541	4 087
Ränteintäkter skattekonto	185	10
	<u>27 726</u>	<u>4 097</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	71 817	71 532
Övriga finansiella kostnader	360	722
	<u>72 177</u>	<u>72 254</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	12 161 967	12 161 967
Årets nyanskaffning	1 470 422	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 632 389	12 161 967
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 146 684	-2 923 591
Årets avskrivningar	-226 307	-223 093
Utgående avskrivningar	-3 372 991	-3 146 684
Bokfört värde	10 259 398	9 015 283
Taxeringsvärde för Elden 3 i Avesta. Värdeår 1965.		
Byggnad - bostäder hyreshus	11 600 000	11 600 000
Byggnad - lokaler	399 000	399 000
	11 999 000	11 999 000
Mark - bostäder hyreshus	2 822 000	2 822 000
Mark - lokaler	241 000	241 000
	3 063 000	3 063 000
Taxeringsvärde totalt	15 062 000	15 062 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	264 000	264 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	264 000	264 000
Bokfört värde	264 000	264 000
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	133 601	133 601
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 601	133 601
Ingående ackumulerade avskrivningar	-67 913	-54 553
Årets avskrivningar	-13 138	-13 360
Utgående avskrivningar	-81 051	-67 913
Bokfört värde	52 550	65 688
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		92	92		
		92	92		
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		13 385	9 550		
		13 385	9 550		
Not 15 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	348 200	1 644 558	2 533 845	211 339	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			211 339	-211 339	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-23 553	23 553		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		33 000	-33 000		
Årets resultat				205 648	
Belopp vid årets slut	348 200	1 654 005	2 735 737	205 648	
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2756268765	1,15%	2024-11-25	1 576 250	65 000
Swedbank	2954207490	1,32%	2026-12-01	3 993 600	83 200
				5 569 850	148 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 910 400	
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					4 828 850
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				8 600 000	8 600 000
Summa ställda säkerheter				8 600 000	8 600 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				148 200	148 200
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 511 250	0
				1 659 450	148 200
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				660	657
Källskatt				2 560	3 200
				3 220	3 857
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				182 703	168 005
Upplupna räntekostnader				2 768	2 947
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				107 278	164 407
				292 749	335 359
Not 20 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

.....
Alexander Fräås

.....
Viveca Holmqvist

.....
Mattias Olsson

.....
Ismet Vitija

.....
Lilian Segerbäck

.....
Mats Skogsmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Bertil Lexell
Av stämman vald revisor

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



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Elden i Avesta, org.nr. 782000-1571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bertil Lexell
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

VIVECA HOLMQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 10:37:33



MATTIAS OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 10:29:00



MATS SKOGSMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 11:35:03



ALEXANDER FRÄÄS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 11:04:55



LILIAN SEGERBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 10:40:55



ISMET VITIJA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 10:49:21



BERTIL LEXELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 09:27:12



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:22:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BERTIL LEXELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 09:25:59

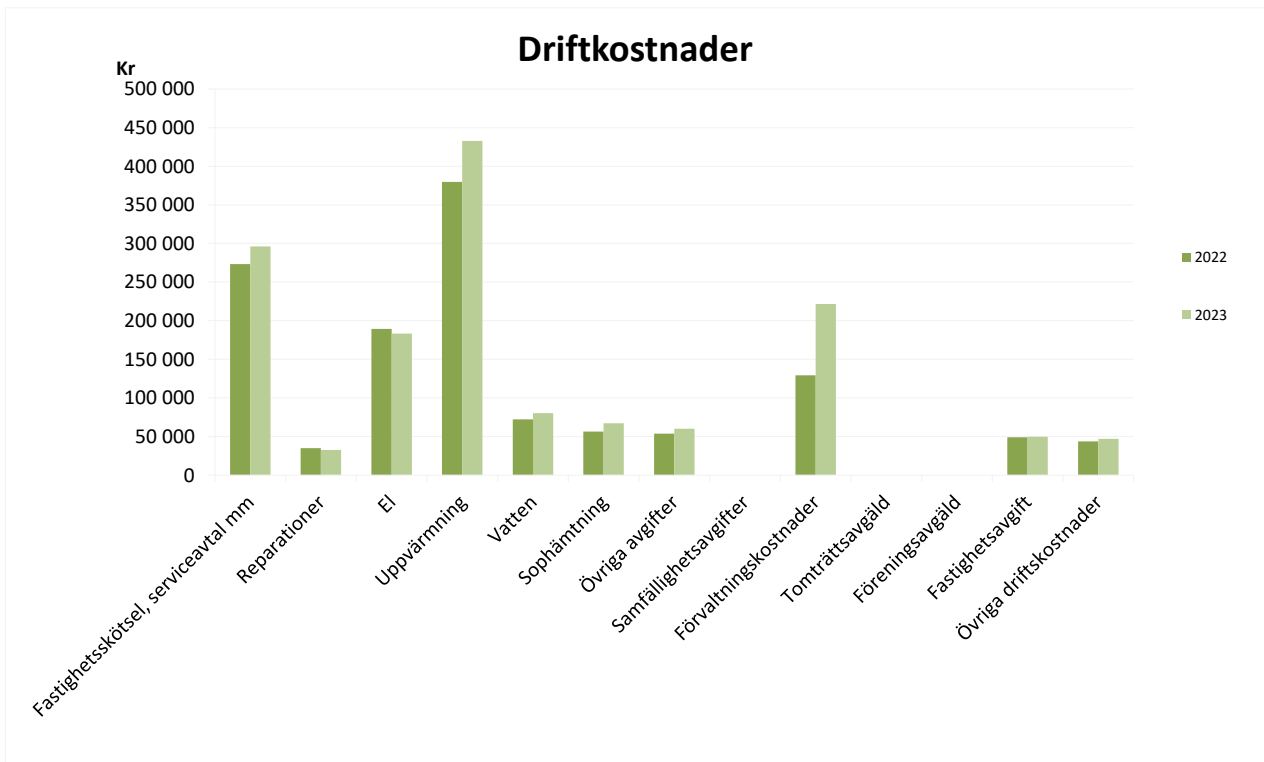
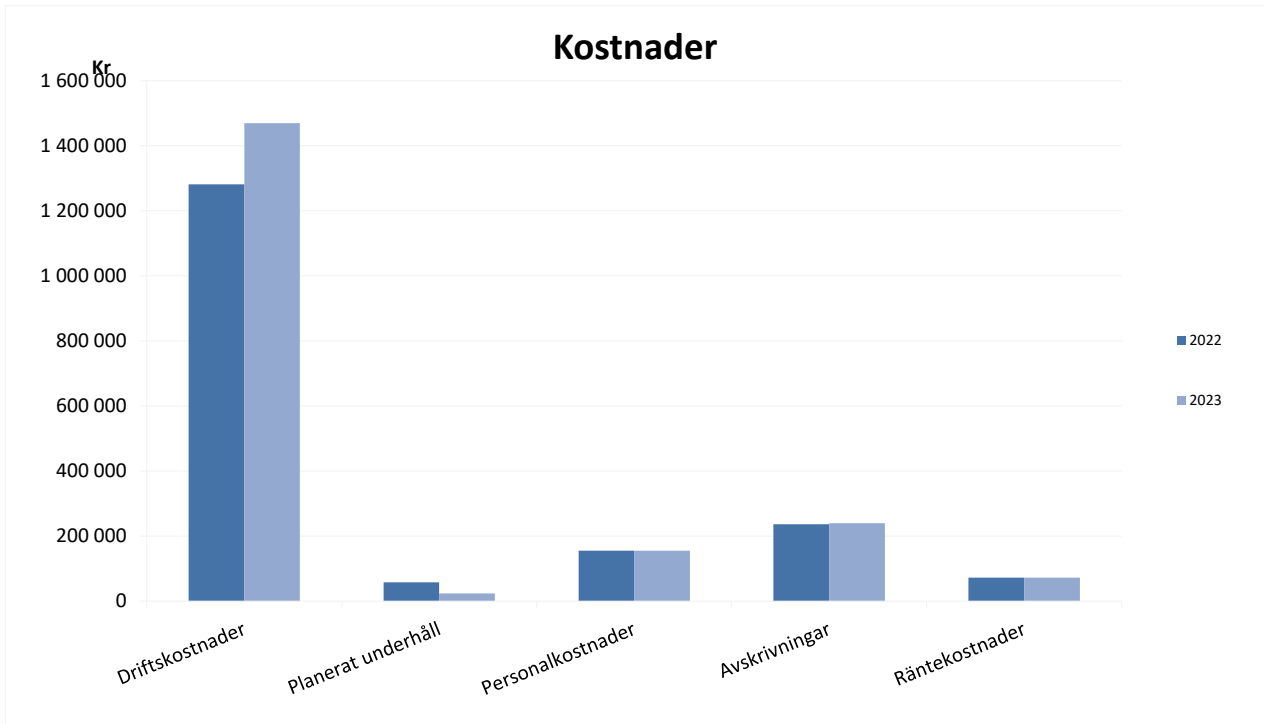


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:25:49







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Elden i Avesta



159

KR/KVM

SPARANDE



1890

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



236

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



738

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 159 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 1890 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 236 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 738 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.