



## BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

|                                                                                                                  |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Sparande<br>154<br>kr/kvm | <br>Investeringsbehov<br>0<br>kr/kvm | <br>Skuldsättning<br>2 011<br>kr/kvm                                                                                                                                                                |
| <br>Räntekänslighet<br>2<br>% | <br>Energikostnad<br>308<br>kr/kvm   | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.<br><br>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:<br><a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a> |
| <br>Tomträtt<br>Nej           | <br>Årsavgift<br>1 025<br>kr/kvm     |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Mimer i Avesta

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
154 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
0 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

---

Ej tillgängligt.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
2 011 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

---

#### NYCKELTAL



Räntekänslighet  
2 %

#### DEFINITION

1 procentenhets  
ränteförändring av de totala  
räntebärande skulderna delat  
med de totala årsavgifterna.

#### VARFÖR?

Det är viktigt att veta om  
föreningens ekonomi är känslig  
för ränteförändringar. Beskriver  
hur höjda räntor kan påverka  
årsavgifterna - allt annat lika.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15  
  
Riktvärdet anges i %.

#### Styrelsens kommentar

---

.

#### NYCKELTAL



Energikostnad  
308 kr/kvm

#### DEFINITION

Totala kostnader för vatten +  
värme + el per kvm total yta  
(boyta + lokalyta).

#### VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera  
energi- och resurseffektivitet i  
föreningen.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

#### Styrelsens kommentar

---

.

#### NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

#### DEFINITION

Fastigheten innehas med  
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt  
innebär att föreningen inte äger  
marken).

#### VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen  
kan det finnas risk för framtida  
kostnadsökningar.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

#### Styrelsens kommentar

---

.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
1 025 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den  
enskilde medlemmens  
månadskostnad och värdet på  
bostadsrätten. Därför är det  
viktigt att bedöma om  
årsavgifter ligger rätt i  
förhållande till de andra  
nyckeltalen - om det finns en  
risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Mimer i Avesta med säte i Avesta org.nr. 782000-1720 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Avesta kommun:

| Fastighet      | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------|---------------|----------------------|
| Skogsbo 32:104 | 1953-04-18    | 1954                 |
| Skogsbo 32:105 | 1953-04-18    | 1954                 |

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2025-12-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 13                | lokaler (hyresrätt)                   | 640                      |
| 44                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 544                    |
| 20                | garageplatser                         | 0                        |
| 27                | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 104 objekt |                                       | 3 184                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 21 st 2 rok, 11 st 3 rok, 2 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn                 | Roll        |
|----------------------|-------------|
| Johan Dahlsner       | Ordförande  |
| Ann-Chatrin Anveklev | Ledamot     |
| Britt Larsson        | Ledamot     |
| Elisabeth Björklund  | Ledamot     |
| Lars-Olov Samuelsson | Ledamot     |
| Sara Talebi          | Ledamot     |
| Inger Boberg         | HSB Ledamot |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sara Talebi, Britt Larsson och Elisabeth Björklund.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Chatrin Anveklev, Elisabeth Björklund, Johan Dahlsner och Sara Talebi.

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

Valberedning har varit: Agneta Andersson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                                                             |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 2010  | Nya fläktar i garagen                                                              |
| 2011  | Nya källartrappor med tak                                                          |
| 2012  | Sammanslagning av 16 st lägenheter till 8 st                                       |
| 2013  | Stambyte                                                                           |
| 2014  | Nya garageportar/ Nya maskiner i tvättstugan                                       |
| 2015  | Låsbyte hela Brf/ Kulvertvärme                                                     |
| 2015  | Brandsäkrat källare Mimerstigen/ Inköp dator och kopiator                          |
| 2021  | IMD el (Individuell mätning debitering)                                            |
| 2023  | Byte värmepumpar på garagen/ Asfaltering & plantering utanför Mimerstigen 1A och B |
| 2024  | Byte av tak på Hällsängsvägen och installation av solceller                        |
| 2024  | Insättning av badrumsfläktar                                                       |
| 2024  | Byte av belysning Mimerstigen 1C och 1D mot parkering/sophus                       |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 50 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 50.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 154   | 124   | 98    | 142   | 184   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 011 | 2 074 | 2 136 | 2 199 | 2 262 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 517 | 2 595 | 2 673 | 2 752 | 2 831 |
| Räntekänslighet, %                     | 2     | 3     | 3     | 4     | 4     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 308   | 265   | 287   | 286   | 249   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 1 025 | 906   | 826   | 847   | 847   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 88    | 85    | 86    | 86    | 87    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 931   | 854   | 766   | 782   | 779   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 960 | 2 647 | 2 431 | 2 490 | 2 495 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 21    | -436  | -93   | -149  | 49    |
| Soliditet, %                           | 42    | 41    | 43    | 42    | 42    |



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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 91 445                     | 0                                                                      | 0                         | 91 445                     |
| Underhållsfond, kr                    | 2 876 768                  | 0                                                                      | 22 654                    | 2 899 422                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 968 213</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>22 654</b>             | <b>2 990 867</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 2 444 595                  | -436 382                                                               | -22 654                   | 1 985 560                  |
| Årets resultat, kr                    | -436 382                   | 436 382                                                                | 21 278                    | 21 278                     |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>2 008 213</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-1 376</b>             | <b>2 006 838</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>4 976 426</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>21 278</b>             | <b>4 997 705</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 159 000 kr samt ianspråktagande skett med 136 346 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 2 008 214        |
| Årets resultat, kr                                  | 21 278           |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -159 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 136 346          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>2 006 838</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>2 006 838</b> |
|------------------------------------|------------------|

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

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 2 960 202                | 2 647 449                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 2 591                    | 69 256                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>2 962 793</b>         | <b>2 716 705</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 198 016               | -2 428 705               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -56 153                  | -50 494                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -67 013                  | -65 713                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -332 809                 | -338 400                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-2 653 991</b>        | <b>-2 883 312</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>308 802</b>           | <b>-166 607</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 49 895                   | 61 251                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -337 419                 | -331 026                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-287 524</b>          | <b>-269 775</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>21 278</b>            | <b>-436 382</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>21 278</b>            | <b>-436 382</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>21 278</b>            | <b>-436 382</b>          |

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                          |        |            |           |
|------------------------------------------|--------|------------|-----------|
| Byggnader och mark                       | Not 10 | 10 320 549 | 9 395 173 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar |        | 24 450     | 57 983    |
| Summa Materiella anläggningstillgångar   |        | 10 344 999 | 9 453 156 |

Finansiella anläggningstillgångar

|                                         |        |     |     |
|-----------------------------------------|--------|-----|-----|
| Andra långfristiga värdepappersinnehav  | Not 11 | 500 | 500 |
| Summa Finansiella anläggningstillgångar |        | 500 | 500 |

Summa Anläggningstillgångar

10 345 498 9 453 656

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |        |           |           |
|----------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Kundfordringar                               |        | 51 572    | 10 426    |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 12 | 1 459 319 | 2 537 683 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 100 051   | 133 304   |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 1 610 942 | 2 681 413 |

Summa Omsättningstillgångar

1 610 942 2 681 413

Summa Tillgångar

11 956 440 12 135 069



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 91 445    | 91 445    |
| Fond för yttre underhåll  | 2 899 422 | 2 876 768 |
| Summa Bundet eget kapital | 2 990 867 | 2 968 213 |

Fritt eget kapital

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Balanserat resultat      | 1 985 560 | 2 444 595 |
| Årets resultat           | 21 278    | -436 382  |
| Summa Fritt eget kapital | 2 006 837 | 2 008 214 |

|                    |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital | 4 997 704 | 4 976 427 |
|--------------------|-----------|-----------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |   |           |
|-------------------------------------------------|--------|---|-----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 0 | 6 400 000 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 0 | 6 400 000 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |           |         |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|---------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 6 400 000 | 200 000 |
| Leverantörsskulder                              |        | 115 712   | 95 722  |
| Skatteskulder                                   |        | 3 423     | 10 939  |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 14 | 83 617    | 53 452  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 15 | 355 984   | 398 529 |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 6 958 735 | 758 642 |

|               |  |           |           |
|---------------|--|-----------|-----------|
| Summa Skulder |  | 6 958 735 | 7 158 642 |
|---------------|--|-----------|-----------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 11 956 440 | 12 135 069 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 308 802                  | -166 607                 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 332 809                  | 338 400                  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>332 809</b>           | <b>338 400</b>           |
| Erhållen ränta                                                                      | 49 895                   | 61 641                   |
| Erlagd ränta                                                                        | -338 355                 | -330 273                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>353 150</b>           | <b>-96 839</b>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -7 032                   | -121 378                 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | 1 029                    | 42 707                   |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-6 003</b>            | <b>-78 671</b>           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>347 148</b>           | <b>-175 510</b>          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -1 224 651               | 0                        |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-1 224 651</b>        | <b>0</b>                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -200 000                 | -200 000                 |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-200 000</b>          | <b>-200 000</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-1 077 503</b>        | <b>-375 510</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 467 354</b>         | <b>2 842 863</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>1 389 851</b>         | <b>2 467 354</b>         |

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Resultat och balansräkning**

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 10 år.     |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

|                                                             |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 418 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr   |

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 2 371 848                | 1 976 568                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad        | 128 980                  | 221 793                  |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring     | 105 600                  | 105 600                  |
|       | Hyror lokaler                                   | 210 988                  | 203 316                  |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser              | 150 000                  | 140 321                  |
|       | Övriga primära intäkter                         | 4 912                    | 10 190                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>2 972 328</b>         | <b>2 657 788</b>         |
|       | Hyresbortfall                                   | -12 126                  | -10 339                  |
|       | <i>Summa</i>                                    | <b>-12 126</b>           | <b>-10 339</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>2 960 202</b>         | <b>2 647 449</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 2 591                    | 69 256                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>2 591</b>             | <b>69 256</b>            |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -326 414                 | -317 795                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -50 508                  | -70 218                  |
|       | Reparationer                                    | -131 779                 | -100 725                 |
|       | Planerat underhåll                              | -136 347                 | -494 226                 |
|       | Försäkringsskador                               | 0                        | -52 500                  |
|       | El                                              | -158 078                 | -199 420                 |
|       | Uppvärmning                                     | -690 584                 | -548 663                 |
|       | Vatten                                          | -130 898                 | -96 025                  |
|       | Sophämtning                                     | -93 289                  | -95 048                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -42 987                  | -32 778                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -115 634                 | -115 632                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -45 777                  | -45 777                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -271 072                 | -259 899                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -4 650                   | 0                        |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 198 016</b>        | <b>-2 428 705</b>        |



| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -19 547                  | -17 780                  |
|       | Extern revision                                                                          | -15 125                  | -12 000                  |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -19 000                  | -19 000                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -743                     | -914                     |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -1 738                   | -800                     |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-56 153</b>           | <b>-50 494</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -48 500                  | -41 100                  |
|       | Revisionsarvode                                                                          | -5 000                   | -5 000                   |
|       | Övriga arvoden                                                                           | 0                        | -5 500                   |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -11 613                  | -14 113                  |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | -1 900                   | 0                        |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-67 013</b>           | <b>-65 713</b>           |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -299 276                 | -296 250                 |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -33 533                  | -42 150                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-332 809</b>          | <b>-338 400</b>          |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                                                        | 48 767                   | 55 340                   |
|       | Ränteintäkter HSB bunden placering                                                       | 0                        | 5 911                    |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 1 128                    | 0                        |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>49 895</b>            | <b>61 251</b>            |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                        |                          |                          |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                                                   | -337 059                 | -330 424                 |
|       | Övriga räntekostnader                                                                    | -360                     | -602                     |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>                                  | <b>-337 419</b>          | <b>-331 026</b>          |

| Not 10 | Byggnader och mark                                  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                | 14 236 523        | 14 236 523        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                     | 55 000            | 55 000            |
|        | Årets investeringar                                 | 1 224 651         | 0                 |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>        | <b>15 516 174</b> | <b>14 291 523</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                   |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                              | -4 896 350        | -4 600 100        |
|        | Årets avskrivningar                                 | -299 276          | -296 250          |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>             | <b>-5 195 625</b> | <b>-4 896 350</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                     | <b>10 320 549</b> | <b>9 395 173</b>  |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                               | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                   | 9 800 000         | 9 800 000         |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                    | 495 000           | 495 000           |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                      | 2 429 000         | 2 429 000         |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                       | 194 000           | 194 000           |
|        | <i>Summa</i>                                        | <b>12 918 000</b> | <b>12 918 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                           | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                                | 10 425 000        | 10 425 000        |
|        | Varav i eget förvar                                 | 0                 | 0                 |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                           | <b>10 425 000</b> | <b>10 425 000</b> |
| Not 11 | Andra långfristiga värdepappersinnehav              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>       |                   |                   |
|        | Ingående värde andel i HSB                          | 500               | 500               |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i> | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                            |                   |                   |
|        | Avräkningskonto HSB                                 | 1 389 851         | 2 467 354         |
|        | Övriga fordringar                                   | 69 468            | 70 329            |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                      | <b>1 459 319</b>  | <b>2 537 683</b>  |

**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut****2024-12-31**

| <i>Låneinstitut</i>                                       | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års amortering</i> |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Swedbank                                                  | 3,91%            | 2025-03-28        | 1 562 500        | 50 000                      |
| Swedbank                                                  | 3,91%            | 2025-03-28        | 4 887 500        | 150 000                     |
|                                                           |                  |                   | <b>6 450 000</b> | <b>200 000</b>              |
| Långfristig del                                           |                  |                   | 0                |                             |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 |                  |                   | 0                |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       |                  |                   | 6 450 000        |                             |
| Kortfristig del                                           |                  |                   | 6 450 000        |                             |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     |                  |                   | 200 000          |                             |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              |                  |                   | 800 000          |                             |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till |                  |                   | 0                |                             |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        |                  |                   | 3,91%            |                             |
| Finns swap-avtal                                          |                  |                   | Nej              |                             |

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder****2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

|                                 |               |               |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Arbetsgivaravgifter & källskatt | 24 592        | 0             |
| Inre fond                       | 50 249        | 50 249        |
| Övriga kortfristiga skulder     | 8 775         | 3 203         |
| <i>Summa Övriga skulder</i>     | <b>83 617</b> | <b>53 452</b> |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 201 866        | 233 813        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 2 086          | 3 022          |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 152 032        | 161 693        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>355 984</b> | <b>398 529</b> |

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mimer i Avesta, org.nr. 782000-1720

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mimer i Avesta för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.

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 Mimer i Avesta för räkenskapsåret 2024 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 revisorssed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Avesta

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bertil Lexell  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Mimer i Avesta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHAN DAHLSNER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 13:56:57



**ELISABETH BJÖRKLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 11:41:47



**LASSE SAMUELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 19:20:44



**ANN-CHATRIN ANVEKLEV**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 06:50:00



**INGER BOBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 12:38:28



**SARA TALEBI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 07:31:28



**BRITT LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-17 kl. 18:58:03



**BERTIL LEXELL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 20:40:31



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 14:24:24



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Mimer i Avesta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BERTIL LEXELL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 20:41:21



**TOMMY MÅRTENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 14:26:50



HSB – där möjligheterna bor

# 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.