



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 178 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 1 840 kr/kvm
 Räntekänslighet 3 %	 Energikostnad 298 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 775 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Elden i Avesta

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
178 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
1 840 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
3 %

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
298 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
775 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 Elden i Avesta med säte i Avesta org.nr. 782000-1571 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 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. 2025-12-31.

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
John Åke Erling Johansson	Ledamot
Mats Skogsmark	Ledamot
Alexander Fräås	Ledamot
Mattias Peth	HSB Ledamot
Conny Wårheden	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Viveca Holmqvist, Lilian Segerbäck och Mats Skogsmark.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening 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) och Cathrin Wårheden, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar. På stämman antogs HSB's normalstadgar i beslut 2 av 2.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +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.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:



Årtal	Åtgärd
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/Radonmätning
2024	OVK-alla lägenheter

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

Inga större underhåll är planerade närmsta åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 46 och under året har det tillkommit 11 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	178	159	172	190	156
Skuldsättning, kr/kvm	1 840	1 890	1 940	1 993	2 043
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 040	2 096	2 151	2 209	2 265
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	298	236	218	226	220
Årsavgifter, kr/kvm	775	738	696	683	669
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	92	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	771	726	682	668	654
Nettoomsättning, tkr	2 273	2 139	2 011	1 967	1 928
Resultat efter finansiella poster, tkr	-103	206	211	324	159
Soliditet, %	44	44	43	42	40

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade värme- och el-kostnader som totalt ökade med ca 180 000 kr jämfört med 2023.

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	1 654 005	0	-248 502	1 405 503
S:a bundet eget kapital, kr	2 002 205	0	-248 502	1 753 703
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 735 737	205 648	248 502	3 189 888
Årets resultat, kr	205 648	-205 648	-102 963	-102 963
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 941 385	0	145 539	3 086 925
S:a eget kapital, kr	4 943 590	0	-102 963	4 840 628

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 94 000 kr samt ianspråktagande skett med 342 502 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	2 941 386
Årets resultat, kr	-102 963
Reservation till underhållsfond, kr	-94 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	342 502
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 086 925

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 086 925
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 272 843	2 138 627
Övriga rörelseintäkter		779	0
Summa Rörelseintäkter		2 273 622	2 138 627
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 817 737	-1 342 963
Övriga externa kostnader	Not 4	-66 406	-148 729
Personalkostnader	Not 5	-147 208	-157 390
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-284 374	-239 445
Summa Rörelsekostnader		-2 315 725	-1 888 527
Rörelseresultat		-42 103	250 100
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	12 370	27 726
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-73 229	-72 177
Summa Finansiella poster		-60 859	-44 451
Resultat efter finansiella poster		-102 963	205 648
Resultat före skatt		-102 963	205 648
Årets resultat		-102 963	205 648



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	10 291 574	10 575 948
Summa Materiella anläggningstillgångar		10 291 574	10 575 948

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		10 292 074	10 576 448
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	92
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	554 734	516 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 617	45 554
Summa Kortfristiga fordringar		602 351	562 509

Summa Omsättningstillgångar		602 351	562 509
-----------------------------	--	---------	---------

Summa Tillgångar		10 894 425	11 138 957
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	348 200	348 200
Fond för yttre underhåll	1 405 503	1 654 005
Summa Bundet eget kapital	1 753 703	2 002 205

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 189 888	2 735 737
Årets resultat	-102 963	205 648
Summa Fritt eget kapital	3 086 925	2 941 386

Summa Eget kapital	4 840 628	4 943 591
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 827 200	3 910 400
Summa Långfristiga skulder		3 827 200	3 910 400

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 594 450	1 659 450
Leverantörsskulder		81 270	91 827
Skatteskulder		5 460	15 382
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	227 879	225 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	317 537	292 909
Summa Kortfristiga skulder		2 226 597	2 284 966

Summa Skulder		6 053 797	6 195 366
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		10 894 425	11 138 957
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-42 103	250 100
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	284 374	239 445
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	284 374	239 445
Erhållen ränta	12 370	27 726
Erlagd ränta	-70 511	-72 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	184 130	444 914
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	6 212	-8 252
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 912	7 024
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	10 124	-1 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten	194 254	443 686
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 470 422
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 470 422
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-148 200	-148 200
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-148 200	-148 200
Årets kassaflöde	46 054	-1 174 936
Likvida medel vid årets början	503 478	1 678 414
Likvida medel vid årets slut	549 532	503 478



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 markanläggningar: 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 381 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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 060 268	1 962 204
	Hyror lokaler	171 581	161 070
	Hyror garage och parkeringsplatser	60 058	45 000
	Övriga primära intäkter	19 489	8 356
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 311 396	2 176 630
	Hyresbortfall	-550	0
	Avsatt till inre fond	-38 003	-38 003
	<i>Summa</i>	-38 553	-38 003
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 272 843	2 138 627

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-270 162	-266 555
	Snö och halk-bekämpning	-19 695	-23 459
	Reparationer	-37 013	-32 538
	Planerat underhåll	-342 502	-23 553
	El	-270 268	-183 436
	Uppvärmning	-526 757	-432 640
	Vatten	-79 950	-80 100
	Sophämtning	-44 816	-67 047
	Fastighetsförsäkring	-43 382	-41 137
	Kabel-TV och bredband	-18 939	-18 921
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-49 666	-49 666
	Förvaltningsavtalskostnader	-114 587	-123 911
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 817 737	-1 342 963

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-600	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-11 615
	Administrationskostnader	-26 863	-23 165
	Extern revision	-15 400	-13 100
	Konsultkostnader	0	-199
	Medlemsavgifter	-17 000	-17 000
	Föreningsverksamhet	-2 101	-234
	Övriga förvaltningskostnader	-4 442	-83 416
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-66 406	-148 729

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-52 181	-58 222
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-72 000	-75 000
	Löner och övriga ersättningar	-3 600	0
	Sociala avgifter	-16 427	-19 233
	Övriga personalkostnader	0	-1 935
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-147 208	-157 390
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-271 237	-226 307
	Avskrivning på markanläggning	-13 138	-13 138
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-284 374	-239 445
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	12 349	27 726
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	21	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	12 370	27 726
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-72 869	-71 817
	Övriga räntekostnader	-360	-360
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-73 229	-72 177

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 632 389	12 161 967
	Ingående anskaffningsvärde mark	264 000	264 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	133 601	133 601
	Årets investeringar	0	1 470 422
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	14 029 990	14 029 990
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 454 042	-3 214 597
	Årets avskrivningar	-284 374	-239 445
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 738 416	-3 454 042
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 291 574	10 575 948
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 600 000	11 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	399 000	399 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 822 000	2 822 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	241 000	241 000
	<i>Summa</i>	15 062 000	15 062 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 600 000	8 600 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 600 000	8 600 000
Not 10	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>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	549 532	503 478
	Övriga fordringar	5 202	13 385
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	554 734	516 863

Not 12 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	1,32%	2026-11-25	3 910 400	83 200
Swedbank	3,41%	2025-02-28	1 511 250	65 000
			5 421 650	148 200
Långfristig del			3 827 200	
Nästa års amortering av långfristig skuld			83 200	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 511 250	
Kortfristig del			1 594 450	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			148 200	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			592 800	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,90%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Arbetsgivaravgifter & källskatt	3 214	2 560
Inre fond	218 764	222 339
Övriga kortfristiga skulder	5 901	500
<i>Summa Övriga skulder</i>	227 879	225 399

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	196 479	182 203
Upplupna räntekostnader	5 486	2 768
Övriga upplupna kostnader	115 572	107 938
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	317 537	292 909

Not 15 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 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 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 Elden 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

VIVECA HOLMQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 15:17:47



MATTIAS PETH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-25 kl. 09:11:34



MATS SKOGSMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 15:13:04



ALEXANDER FRÄÄS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 15:07:29



JOHN ÅKE ERLING JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 15:10:44



LILIAN SEGERBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 15:16:08



BERTIL LEXELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 09:09:37



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 10:05:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-02-27 kl. 09:22:04



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 10:07:18



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.