



HSB Bostadsrättsförening Månen i Avesta



Org. nr. 782000-1753

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01—2020-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Avesta vars huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen registrerades 1950-07-18 med byggnadsår 1951-53 och äger fastigheten Månen 4, Månen 5 och Månen 6 i Avesta kommun med adresserna Myrgatan 28 och 30 samt Malmgatan 21 A-C, 23 A-C, 25 A-B och 27 A-C. Föreningen innehåller 108 lägenheter med bostadsrätt och 1 st. lokal med bostadsrätt, 4 st. lokaler med hyresrätt samt 10 st. garage och 48 st. biluppsättningsplatser.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	24	984
2 rum och kök	72	3990
3 rum och kök	12	855
Bostäder	108	5 829
Lokaler	5	169,5

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas Försäkringsbolag och i försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla lägenheter.

Fastighetsskötseln, städningen och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen under december 2020.

Underhållsplan har upprättats 2014 och reviderats 2020.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2020 med 1 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat att inte höja avgifterna för 2021. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 672 kr/m². I avgiften ingår vatten och värme.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 123 (120). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen.

Under året har 19 (14) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 16 juni 2020 genom poströstning. I stämman deltog 8 (14) medlemmar fysiskt och 8 genom poströstning.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

Jonas Åkesson	ordförande
Maria Peth Eriksson	vice ordförande

Till stämman
2021
2022

Handwritten signatures and initials: CW, EH, AL, AS, and others.

Yvonne Johansson utsedd av HSB Mälardalarna

Firmatecknare

Revisorer

Valberedning

Vicevärd

Studieorganisatör

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

Planerat underhåll

Enligt underhållsplanen

Projektering o upphandling gällande bergvärme o solenergi samt renovering tak

Historik, underhåll (åtgärd o årtal)

- | | |
|------|---|
| 1997 | Stambyten |
| 2009 | Fönsterbyten |
| 2011 | Elbyte |
| 2012 | Nya termostater |
| 2014 | Nya balkonger |
| 2014 | Inköp av garagebyggnad |
| 2015 | Pergola till båda trädgårdarna |
| 2016 | Installation av porttelefoner och elektronisk tvättstugebokning |
| 2017 | Ny belysning vid parkering vid innergårdar. |
| 2017 | Byte av källardörrar. |

Handwritten signatures and initials: CW, JH, AL, EH, and others.

- 2018 Byte nyckelsystem
2018 Ny belysning trapphus
2019 Nya p-platser
Ny sophantering

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	4 195	4 082	4 047	4 015	3 973
Resultat efter finansiella poster tkr	254	124	-416	317	565
Avgiftsnivå kr/kvm	672	665	658	652	646
Yttre fond kr/kvm	244	273	286	379	340
Lån kr/kvm	1 684	1 752	1 747	1 713	1 772
Soliditet %	30%	28%	27%	29%	27%
Likviditet i %	107%	86%	139%	124%	110%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,81%	1,90%	2,53%	2,69%	2,82%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	206 955	1 636 401	2 489 750	124 109
Omföring av årets resultat enl årsstämma			124 109	-124 109
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-312 813	312 813	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		140 000	-140 000	
Årets resultat				254 468
Belopp vid årets slut	206 955	1 463 588	2 786 672	254 468

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	2 613 859
Disponerat ur UH-fonden	312 813
Avsatt till UH-fonden	- 140 000
Årets resultat	254 468
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 041 139

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 3 041 139

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 427 281 kr,
se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

cc

CW
SH
Z
AZ
EH
AS
J
V

**HSB Brf Månen i Avesta**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
------------------------	--	----------------------------------	----------------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 194 630	4 082 070
Summa rörelseintäkter		4 194 630	4 082 070

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-2 793 541	-2 793 983
Planerat underhåll	Not 4	-312 813	-350 326
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-133 471	-163 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-513 437	-447 049
Summa rörelsekostnader		-3 753 262	-3 754 658

Rörelseresultat		441 368	327 412
------------------------	--	----------------	----------------

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-186 900	-203 303
Summa finansiella poster		-186 900	-203 303

Årets resultat		254 468	124 109
-----------------------	--	----------------	----------------

Tilläggsupplysningar till resultaträkningen

Avsättning underhållsfond		-140 000	-200 000
Disposition underhållsfond		312 813	350 326
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		172 813	150 326

Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		427 281	274 435
--	--	----------------	----------------

CW SH
AZ ST
JH BH NG

**HSB Brf Månen i Avesta****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	12 449 479	12 770 845
Mark	Not 9	134 083	134 083
Markanläggningar	Not 10	1 454 894	1 624 882
Inventarier	Not 11	244 758	266 841
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	18 750	0
		<u>14 301 964</u>	<u>14 796 651</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	501	501
		<u>501</u>	<u>501</u>

Summa anläggningstillgångar

14 302 465 14 797 152**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	6 710	1 068
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 439 644	916 134
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	82 850	201 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>81 643</u>	<u>77 221</u>
		<u>1 610 847</u>	<u>1 195 880</u>

Summa omsättningstillgångar

1 610 847 1 195 880**Summa tillgångar****15 913 312** **15 993 032**

CW
AL AP
JH EA

**HSB Brf Månen i Avesta****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

206 955

206 955

Underhållsfond

1 463 588

1 636 401

1 670 543

1 843 356

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 786 672

2 489 750

Årets resultat

254 468

124 109

3 041 139

2 613 859

Summa eget kapital

4 711 682

4 457 215

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

8 906 997

7 149 757

8 906 997

7 149 757

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

1 197 260

3 362 160

Leverantörsskulder

197 124

105 670

Fond för inre underhåll

355 458

367 004

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

62 295

79 858

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

482 496

471 368

2 294 633

4 386 060

Summa skulder

11 201 630

11 535 817

Summa eget kapital och skulder**15 913 312****15 993 032**

a

CW
AZ
SH
AP
J
EH
M

**HSB Brf Månen i Avesta**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	254 468	124 109
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	513 437	447 049
Kassaflöde från löpande verksamhet	767 905	571 158
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	108 543	-55 190
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	73 473	-68 292
Kassaflöde från löpande verksamhet	949 921	447 677
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-18 750	39 731
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-995 814
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-18 750	-956 083
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-407 660	-387 660
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-407 660	-387 660
Årets kassaflöde	523 511	-896 066
Likvida medel vid årets början	916 134	1 812 200
Likvida medel vid årets slut	1 439 644	916 134

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen. *ac*

CW
JK
AL
EH

**HSB Brf Månen i Avesta****Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,6 %

Markanläggningar 5-10 %

Inventarier 6,7 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2021 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % (2020) för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

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

AC

CW
SK
AL
EH
W



HSB Brf Månen i Avesta

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 952 536	3 910 596
Hyrer	215 158	210 650
Övriga intäkter	80 376	20 814
Bruttoomsättning	4 248 070	4 142 060
Avgiftsbortfall	-6 693	-8 400
Hyresbortfall	-11 744	-16 586
Avsatt till inre fond	-35 004	-35 004
	4 194 630	4 082 070
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	641 814	619 360
Reparationer	112 590	62 865
El	96 817	106 735
Uppvärmning	832 153	903 181
Vatten	215 864	217 771
Sophämtning	176 568	106 708
Övriga avgifter	106 336	90 086
Förvaltningskostnader	477 677	512 792
Fastighetsavgift	76 750	76 750
Övriga driftskostnader	56 972	97 736
	2 793 541	2 793 983
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	0	53 935
Underhåll installationer	0	151 250
Underhåll enligt plan	312 813	145 141
	312 813	350 326
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	99 439	120 300
Övriga arvoden	0	1 675
Revisorsarvode	3 000	3 000
Sociala kostnader	31 032	38 325
	133 471	163 300
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	321 366	321 366
Restvärdesavskrivning	0	0
Markanläggningar	169 988	103 600
Inventarier	22 083	22 083
	513 437	447 049
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	186 900	203 303
	186 900	203 303

Handwritten signatures and initials: CW, EH, and others.

HSB Brf Månen i Avesta

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 500 323	20 500 323
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 500 323	20 500 323
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 729 478	-7 408 112
Årets avskrivningar	-321 366	-321 366
Utgående avskrivningar	-8 050 844	-7 729 478
Bokfört värde	12 449 479	12 770 845
Taxeringsvärde för Brf Månen i Avesta, Månen 4-6. Värdeår 1951.		
Byggnad - bostäder hyreshus	18 400 000	18 400 000
Byggnad - lokaler	297 000	297 000
	18 697 000	18 697 000
Mark - bostäder hyreshus	5 200 000	5 200 000
Mark - lokaler	298 000	298 000
	5 498 000	5 498 000
Taxeringsvärde totalt	24 195 000	24 195 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	134 083	134 083
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 083	134 083
Bokfört värde	134 083	134 083
Not 10 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 381 814	1 386 000
Omklassificering från pågående nyanläggning	0	39 731
Årets investeringar	0	956 083
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 381 814	2 381 814
Ingående ackumulerade avskrivningar	-756 932	-653 332
Årets avskrivningar	-169 988	-103 600
Utgående avskrivningar	-926 920	-756 932
Bokfört värde	1 454 894	1 624 882
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	331 250	331 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	331 250	331 250
Ingående avskrivningar	-64 409	-42 326
Årets avskrivningar	-22 083	-22 083
Utgående avskrivningar	-86 492	-64 409
Bokfört värde	244 758	266 841
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	39 731
Årets investeringar	18 750	0
Omklassificeringar	0	-39 731
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 750	0
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel i HSB Mälardalarna	500	500
Andel i bostadsrättsförening	1	1
	501	501

CW
 AH
 EH
 ME

**HSB Brf Månen i Avesta**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	6 710	1 068
	6 710	1 068

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	32 799	32 799
Skattekonto	44 473	159 748
Övriga fordringar	5 578	8 910
	82 850	201 457

Not 16 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	206 955	1 636 401	2 489 750	124 109
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				124 109	-124 109
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-312 813	312 813	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			140 000	-140 000	
Årets resultat					254 468
Belopp vid årets slut	0	206 955	1 463 588	2 786 672	254 468

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	5412	1,45%	2021-10-30	808 400	18 800
Stadshypotek AB	726926	1,98%	2030-03-30	1 340 000	80 000
Stadshypotek AB	892543	1,60%	2028-12-30	1 664 500	0
Stadshypotek AB	944565	1,79%	2023-10-30	1 455 864	14 856
Stadshypotek AB	948608	1,73%	2023-12-01	1 633 493	70 004
Stadshypotek AB	957387	1,57%	2022-12-30	552 000	24 000
Stadshypotek AB	966108	2,22%	2027-03-01	2 650 000	200 000
				10 104 257	407 660

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 906 997**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 8 065 957

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	12 210 000	12 210 000
Summa ställda säkerheter	12 210 000	12 210 000

Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	407 660	357 660
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	789 600	3 004 500
	1 197 260	3 362 160

Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	28 460	36 700
Källskatt	27 173	35 040
Mervärdesskatt	6 662	8 118
	62 295	79 858

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	339 863	308 660
Upplupna räntekostnader	13 578	15 430
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129 055	147 278
	482 496	471 368

CW
AZ
SH
FH
JH
W

HSB Brf Månen i Avesta

Noter

2020-12-31

2019-12-31

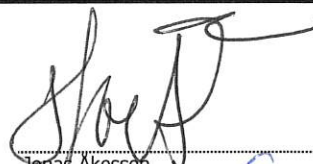
Avesta, 2021-05-10.



Anna Karin Svennar



Annelie Larsson



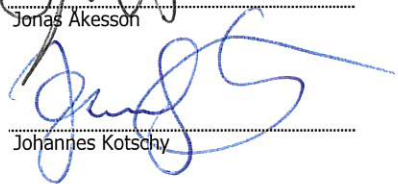
Jonas Åkesson



Cecilia Westerlund



Erik Högård



Johannes Kotschy



Maria Peth Eriksson



Yvonne Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-20

Bertil Lexell
Av stämman vald revisorChristina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Månen i Avesta, org.nr. 782000-1753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Månen i Avesta för år 2020.

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 2020 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. Revisornas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen avseende Bostadsrättskollen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med

verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

cc

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Månen i Avesta för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 den 20 / 5 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

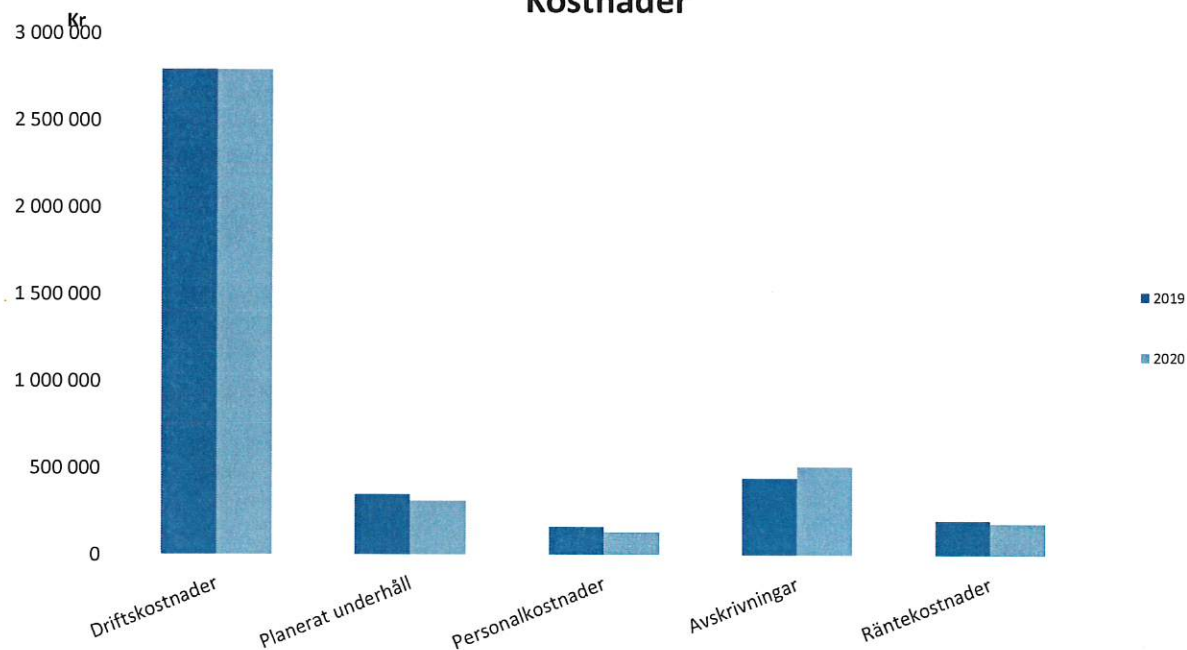


Av föreningen vald revisor

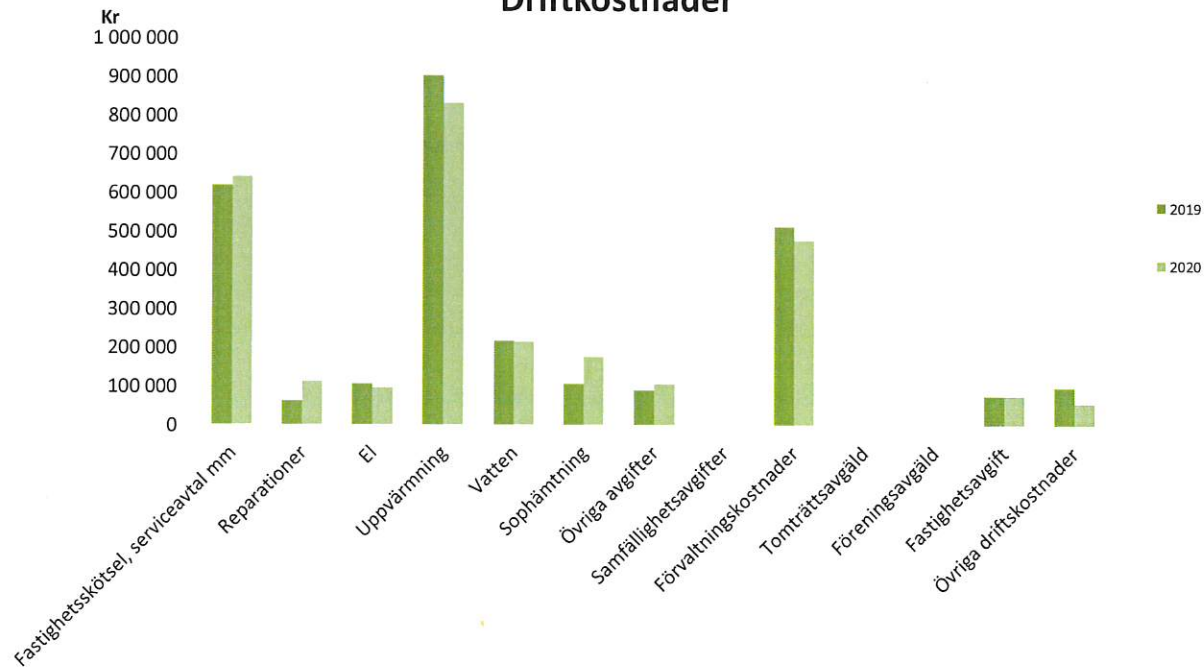


HSB Brf Månen i Avesta

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Månen i Avesta



180

KR/KVM

SPARANDE



1684

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



191

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



672

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 180 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 5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1684 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 191 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 672 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på föreningens byggnader och inventarier. Avskrivningarna görs för att fördela kostnaderna på flera år.

BALANSRÄKNINGEN (BR) visar föreningens samtliga tillgångar, skulder och eget kapital per bokslutsdagen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning och notförteckning.

INRE UNDERHÅLLSFOND är en fond, som disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga omföringen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

LIKVIDITET visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Det gör man genom att jämföra förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder, exklusive låneomsättningar. Normalt bör talet vara över 100%.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som föreningen skall betala efter ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är likvida medel samt kortfristiga placeringar och fordringar som kommer att betalas inom kort.

RESULTATRÄKNINGEN (RR) visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för räkenskapsåret. Bland kostnader finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året, t ex värdeminskning på inventarier och byggnader eller omföring till inre/yttre fond. Om intäkterna har varit större än kostnaderna blir det en vinst och omvänt förhållande ger en förlust. Ifall det finns kostnader för planerat underhåll som belastar RR, regleras det i resultatdispositionen genom uttag ur yttre fond.

SOLIDITET visar föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Det egna kapitalets andel av de totala tillgångarna. Ju större del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital desto bättre soliditet. Soliditetstalet har i denna årsredovisning inte påverkats av fastighetens verkliga värde. Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

STÄLLDA PANTER avser pantbrev/inteckningar, som föreningen har lämnat som säkerhet för lån.

YTTRE FONDEN är en fond som föreningen gör omföring till varje år enligt underhållsplan. Denna fond skall resultatmässigt täcka framtida underhållsbehov.