



**HSB Bostadsrättsförening
Månen i Avesta**



Org. nr. 782000-1753

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01—2021-12-31 *OK*

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. biluppställningsplatser.

Lägenhetstyp	Antal	Yta (m2)
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 2021.

Underhållsplan har uppdaterats under 2021.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2020 med 1 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2022 och beslutat att inte höja avgifterna för 2022. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 672 kr/m². I avgiften ingår vatten och värme.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 123 (123). 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 18 (19) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 30 juni 2021 genom poströstning. I stämman deltog 29 (16) röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 7 december 2021, där man röstade för byte av låssystem.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:
Jonas Åkesson ordförande

Till stämman
2022

AL
CW
BH
2
11a

Maria Peth Eriksson	vice ordförande	2022
Johannes Kotschy	ledamot	2022
Annelie Larsson	ledamot	2023
Erik Higårds	ledamot	2023
Anna Karin Sennar	sekreterare	2023
Cecilia Westerdahl	ledamot	2022

Yvonne Johansson utsedd av HSB MälarDalarna

Styrelsen har under året hållit 7 (8) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jonas Åkesson, Johannes Kotschy och Maria Peth Eriksson, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Bo Eriksson.

Vicevärd

Vicevärd har varit Johannes Kotschy, extern tjänst via Sennahoj AB.

Studieorganisatör

Johannes Kotschy har varit studieorganisatör.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Jonas Åkesson med Johannes Kotschy till suppleant

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll 2021

Projektering o upphandling gällande bergvärme o solenergi samt renovering tak

Planerat underhåll 2022

Bergvärme o solenergi samt renovering tak till en kostnad om cirka 16 miljoner kronor

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.
- 2018 Byte nyckelsystem

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AL", "CW", "BA", "EH", and others.

2018 Ny belysning trapphus
2019 Nya p-platser
Ny sophantering
2020 Ny belysning utvändigt

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning tkr	4 152	4 195	4 082	4 047	4 015
Resultat efter finansiella poster tkr	412	254	124	-416	317
Avgiftsnivå kr/kvm	672	672	665	658	652
Yttre fond kr/kvm	260	244	273	286	379
Lån kr/kvm	1 617	1 684	1 752	1 747	1 713
Soliditet %	32%	30%	28%	27%	29%
Likviditet i %	83%	107%	86%	139%	124%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,85%	1,81%	1,90%	2,53%	2,69%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	206 955	1 463 588	2 786 672	254 468
Omföring av årets resultat enl årsstämma			254 468	-254 468
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-33 920	33 920	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		128 000	-128 000	
Årets resultat				411 650
Belopp vid årets slut	206 955	1 557 668	2 947 059	411 650

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	3 041 139
Disponerat ur UH-fonden	33 920
Avsatt till UH-fonden	- 128 000
Årets resultat	<u>411 650</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 358 709

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 3 358 709

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 317 570 kr,
se resultaträkningen.

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

Handwritten signatures and initials: AL, CW, EH, JH, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z.



HSB Brf Månen i Avesta

Resultaträkning

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 152 039	4 194 630
Summa rörelseintäkter		4 152 039	4 194 630
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 763 504	-2 793 541
Planerat underhåll	Not 4	-33 920	-312 813
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-246 177	-133 471
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-513 432	-513 437
Summa rörelsekostnader		-3 557 033	-3 753 262
Rörelseresultat		595 006	441 368
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-183 356	-186 900
Summa finansiella poster		-183 356	-186 900
Årets resultat		411 650	254 468
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-128 000	-140 000
Disposition underhållsfond		33 920	312 813
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-94 080	172 813
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		317 570	427 281

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CW", "EH", and others.



HSB Brf Månen i Avesta

Balansräkning

2021-12-31 2020-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	12 128 107	12 449 479
Mark	Not 9	134 083	134 083
Markanläggningar	Not 10	1 284 914	1 454 894
Inventarier	Not 11	222 678	244 758
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	225 226	18 750
		<u>13 995 008</u>	<u>14 301 964</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper

Not 13	<u>501</u>	<u>501</u>
	501	501

Summa anläggningstillgångar

13 995 509 14 302 465

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	0	6 710
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 676 401	1 439 644
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	113 068	82 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>95 705</u>	<u>81 643</u>
		<u>1 885 174</u>	<u>1 610 847</u>

Summa omsättningstillgångar

1 885 174 1 610 847

Summa tillgångar

15 880 683 15 913 312

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



HSB Brf Månen i Avesta

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	206 955	206 955
Underhållsfond	1 557 668	1 463 588
	1 764 623	1 670 543
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 947 059	2 786 672
Årets resultat	411 650	254 468
	3 358 709	3 041 139
Summa eget kapital	5 123 332	4 711 683
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 8 784 937	8 906 997
	8 784 937	8 906 997
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 911 660	1 197 260
Leverantörsskulder	111 651	197 124
Fond för inre underhåll	359 717	355 458
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 68 805	62 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 520 580	482 496
	1 972 413	2 294 633
Summa skulder	10 757 350	11 201 630
Summa eget kapital och skulder	15 880 683	15 913 313

AZ
CW
EH
K
M

**HSB Brf Månen i Avesta**

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	411 650	254 468
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	513 432	513 437
Kassaflöde från löpande verksamhet	925 082	767 905
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 570	108 543
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-36 620	73 473
Kassaflöde från löpande verksamhet	850 892	949 921
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-206 476	-18 750
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-206 476	-18 750
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-407 660	-407 660
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-407 660	-407 660
Årets kassaflöde	236 756	523 511
Likvida medel vid årets början	1 439 644	916 134
Likvida medel vid årets slut	1 676 401	1 439 644

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

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

**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 7,1%

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 2022 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % (2021) 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.

u

AL
CW
EH
Z



HSB Brf Månen i Avesta

Noter		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 942 240	3 952 536
	Hyror	216 744	215 158
	Övriga intäkter	30 611	80 376
	Bruttoomsättning	4 189 595	4 248 070
	Avgiftsbortfall	0	-6 693
	Hysesbortfall	-2 552	-11 744
	Avsatt till inre fond	-35 004	-35 004
		4 152 039	4 194 630
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	653 715	641 814
	Reparationer	91 967	112 590
	El	98 269	96 817
	Uppvärmning	944 275	832 153
	Vatten	155 755	215 864
	Sophämtning	169 702	176 568
	Övriga avgifter	99 392	106 336
	Förvaltningskostnader	387 417	477 677
	Fastighetsavgift	76 750	76 750
	Övriga driftskostnader	86 262	56 972
		2 763 504	2 793 541
Not 4	Planerat underhåll		
	Underhåll enligt plan	33 920	312 813
		33 920	312 813
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	98 700	99 439
	Vicevärdsarvode	114 015	0
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Sociala kostnader	30 462	31 032
		246 177	133 471
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	321 372	321 366
	Restvärdesavskrivning	169 980	169 988
	Inventarier	22 080	22 083
		513 432	513 437
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	183 356	186 900
		183 356	186 900

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CW", "EH", and others.



HSB Brf Månen i Avesta

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 500 323	20 500 323
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 500 323	20 500 323
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 050 844	-7 729 478
Årets avskrivningar	-321 372	-321 366
Utgående avskrivningar	-8 372 216	-8 050 844
Bokfört värde	12 128 107	12 449 479
Taxeringsvärde för brf Månen i Avesta. 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	2 381 814
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 381 814	2 381 814
Ingående ackumulerade avskrivningar	-926 920	-756 932
Årets avskrivningar	-169 988	-169 988
Utgående avskrivningar	-1 096 908	-926 920
Bokfört värde	1 284 914	1 454 894
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	331 250	331 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	331 250	331 250
Ingående avskrivningar	-86 492	-64 409
Årets avskrivningar	-22 080	-22 083
Utgående avskrivningar	-108 572	-86 492
Bokfört värde	222 678	244 758
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	18 750	
Årets investeringar	206 476	18 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 226	18 750
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Andel i bostadsrättsförening	1	1
	501	501

AL
CW
EH
22
K
JP
M



HSB Brf Månen i Avesta

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	6 710			
	0	6 710			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	32 799	32 799			
Skattekonto	80 269	44 473			
Övriga fordringar	0	5 578			
	113 068	82 850			
Not 16 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	206 955	1 463 588	2 786 672	254 468
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				254 468	-254 468
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-33 920	33 920	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			128 000	-128 000	
Årets resultat					411 650
Belopp vid årets slut	0	206 955	1 557 668	2 947 059	411 650
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	5412	1,63%	2026-10-30	789 600	18 800
Stadshypotek AB	726926	1,98%	2030-03-30	1 260 000	80 000
Stadshypotek AB	892543	1,60%	2028-12-30	1 664 500	0
Stadshypotek AB	944565	1,79%	2023-10-30	1 441 008	14 856
Stadshypotek AB	948608	1,73%	2023-12-01	1 563 489	70 004
Stadshypotek AB	957387	1,57%	2022-12-30	528 000	24 000
Stadshypotek AB	966108	2,22%	2027-03-01	2 450 000	200 000
				9 696 597	407 660
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				8 784 937	
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					7 658 297
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	407 660
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				504 000	789 600
				911 660	1 197 260
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				30 462	28 460
Källskatt				29 610	27 173
Mervärdesskatt				5 388	6 662
Övriga kortfristiga skulder				3 345	0
				68 805	62 295
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				348 988	339 863
Upplupna räntekostnader				14 248	13 578
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				157 344	129 055
				520 580	482 496

AL
 CW
 EH
 JH
 JH
 JH



HSB Brf Månen i Avesta

Noter

2021-12-31

2020-12-31

Avesta, 2022-03-02

Anna Karin Svennar

Annelie Larsson

Jonas Åkesson

Cecilia Westerlund

Erik Högås

Johannes Kotschy

Maria Peth Eriksson

Yvonne Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-14

Bertil Lexell
Av stämman vald revisor

Tommy Mårtensson
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 räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionssed 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

PK

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 räkenskapsåret 2021 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 14/4 2021



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Bertil Lexell
Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Månen i Avesta



160

KR/KVM

SPARANDE



1617

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



200

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



672

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

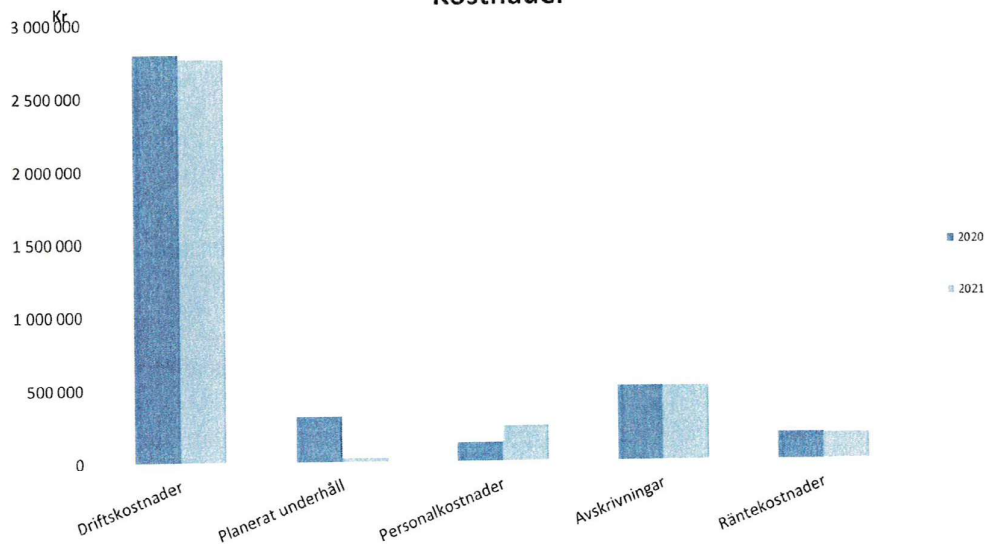
hsb.se/bostadsrattskollen



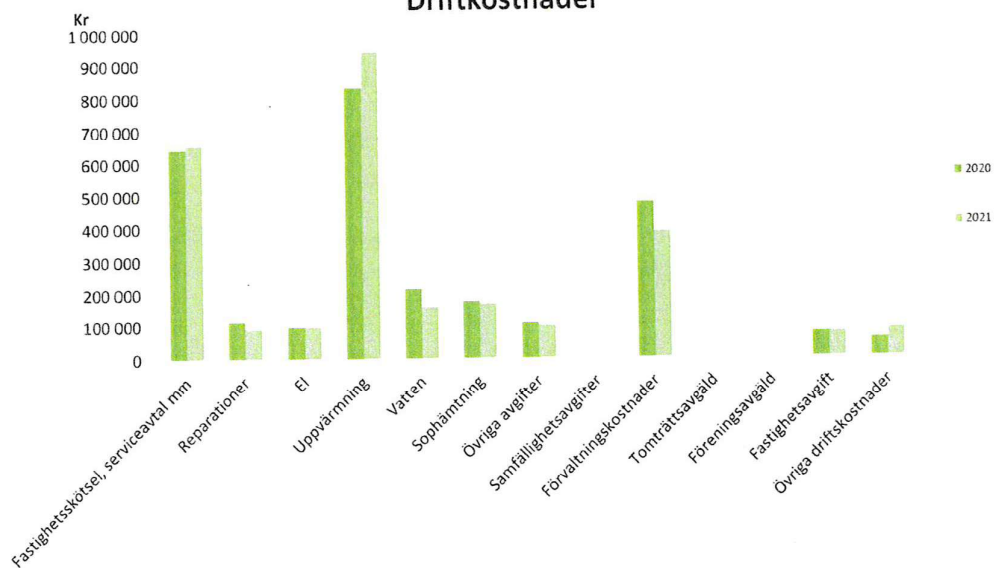
Org Nr: 782000-1753

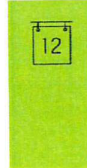
HSB Brf Månen i Avesta

Kostnader



Driftkostnader



	NYCKELTAL Sparande 160 kr/kvm	DEFINITION Arets 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 1617 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 2%	 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 200 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/ytte 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.