



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Månen i Avesta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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.

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 i september 2022.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2020 med 1 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2023 och beslutat om en avgiftshöjning på 3% från 2023-01-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 692 kr/m². I avgiften ingår vatten och värme.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 127 (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 15 (18) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2022. I stämman deltog 14 (29) röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:		Till stämman
Jonas Åkesson	ordförande	2023
Maria Peth Eriksson	vice ordförande	2024
Anna Karin Svennar	sekreterare	2023
Johannes Kotschy	ledamot	2024
Annelie Larsson	ledamot	2023
Erik Higårds	ledamot	2023
Anton Engholm	ledamot	2023

Yvonne Johansson utsedd av HSB MälarDalarna

Styrelsen har under året hållit 9 (7) 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

Studieorganisatör har varit Johannes Kotschy.

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/investeringar**

Byte av tak
Installation av solceller
Installation av bergvärme
Installation av 3 st laddstolpar för elbil
Iordningställande/upprustning av styrelserum

Planerat underhåll 2023

Installation av IMD

Historik, underhåll (åtgärd och 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
2018	Ny belysning trapphus
2019	Nya p-platser Ny sophantering
2020	Ny belysning utvändigt

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	4 158	4 152	4 195	4 082	4 047
Resultat efter finansiella poster tkr	-627	412	254	124	-416
Avgiftsnivå kr/kvm	672	672	672	665	658
Yttre fond kr/kvm	275	260	244	273	286
Lån kr/kvm	4 178	1 617	1 684	1 752	1 747
Soliditet %	14%	32%	30%	28%	27%
Likviditet i %	121%	83%	107%	86%	139%
Genomsnittlig skuldränta i %	2,71%	1,85%	1,81%	1,90%	2,53%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	206 955	1 557 668	2 947 059	411 650
Omföring av årets resultat enl årsstämma			411 650	-411 650
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-43 175	43 175	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		135 000	-135 000	
Årets resultat				-626 526
Belopp vid årets slut	206 955	1 649 493	3 266 884	-626 526

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	3 358 709
Disponerat ur UH-fonden	43 175
Avsatt till UH-fonden	- 135 000
Årets resultat	<u>-626 526</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 640 358

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	2 640 358
-------------------------	-----------

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir – 718 351 kr,
se resultaträkningen.

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

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 158 220	4 152 039
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	54 709	0
Summa rörelseintäkter		4 212 929	4 152 039
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 416 752	-2 763 504
Planerat underhåll	Not 5	-43 175	-33 920
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-177 539	-246 177
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-742 981	-513 432
Summa rörelsekostnader		-4 380 447	-3 557 033
Rörelseresultat		-167 518	595 006
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 653	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-471 661	-183 356
Summa finansiella poster		-459 008	-183 356
Årets resultat		-626 526	411 650
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-135 000	-128 000
Disposition underhållsfond		43 175	33 920
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-91 825	-94 080
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-718 351	317 570

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	26 799 972	12 128 107
Mark	Not 11	134 083	134 083
Markanläggningar	Not 12	1 200 550	1 284 914
Inventarier	Not 13	200 591	222 678
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 14	0	225 226
		<u>28 335 196</u>	<u>13 995 008</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 15	501	501
		<u>501</u>	<u>501</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>28 335 697</u>	<u>13 995 509</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 756 420	1 676 401
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	134 190	113 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>122 877</u>	<u>95 705</u>
		<u>3 013 487</u>	<u>1 885 174</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 013 487</u>	<u>1 885 174</u>
Summa tillgångar		<u>31 349 184</u>	<u>15 880 683</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		206 955	206 955
Underhållsfond		1 649 493	1 557 668
		<u>1 856 448</u>	<u>1 764 623</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 266 884	2 947 059
Årets resultat		-626 526	411 650
		<u>2 640 358</u>	<u>3 358 709</u>
Summa eget kapital		<u>4 496 806</u>	<u>5 123 332</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	21 521 500	8 784 937
		<u>21 521 500</u>	<u>8 784 937</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	3 542 437	911 660
Leverantörsskulder		40 398	111 651
Fond för inre underhåll		370 342	359 717
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	80 485	68 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 297 215	520 580
		<u>5 330 877</u>	<u>1 972 413</u>
Summa skulder		<u>26 852 377</u>	<u>10 757 350</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>31 349 184</u>	<u>15 880 683</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-626 526	411 650
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	742 981	513 432
Kassaflöde från löpande verksamhet	116 455	925 082
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-48 294	-37 570
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	727 687	-36 620
Kassaflöde från löpande verksamhet	795 848	850 892
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-15 083 170	-206 476
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-15 083 170	-206 476
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	15 367 340	-407 660
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	15 367 340	-407 660
Årets kassaflöde	1 080 018	236 756
Likvida medel vid årets början	1 676 401	1 439 645
Likvida medel vid årets slut	2 756 420	1 676 401

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktnad 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 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 942 240	3 942 240
Hyrer	213 230	214 192
Övriga intäkter	37 754	30 611
Bruttoomsättning	4 193 224	4 187 043
Avsatt till inre fond	-35 004	-35 004
	4 158 220	4 152 039
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning	34 777	0
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	19 932	0
	54 709	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	690 198	653 715
Reparationer	351 398	91 967
El	112 976	98 269
Uppvärmning	556 134	944 275
Vatten	230 034	155 755
Sophämtning	202 024	169 702
Övriga avgifter	276 244	99 392
Förvaltningskostnader	810 510	387 417
Fastighetsavgift	105 690	76 750
Övriga driftskostnader	81 544	86 262
	3 416 752	2 763 504
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	43 175	33 920
	43 175	33 920
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	105 820	98 700
Vicevärdsarvode	0	114 015
Övriga arvoden	26 400	0
Revisorsarvode	4 500	3 000
Sociala kostnader	40 819	30 462
	177 539	246 177
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	321 518	321 372
Utrangering tak	80 797	0
Utrangering del av stammar (värme)	144 076	0
Markanläggningar	174 503	169 980
Inventarier	22 087	22 080
	742 981	513 432
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	12 537	0
Ränteintäkter skattekonto	116	0
	12 653	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	471 661	183 356
	471 661	183 356

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 500 323	20 500 323
Årets nyanskaffningar	14 993 030	0
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	225 226	0
Utrangering tak	-278 225	0
Utrangering del av stammar (värme)	-254 117	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 186 237	20 500 323
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 372 216	-8 050 844
Restvärdesavskrivning tak	-80 797	0
Restvärdesavskrivning del av stammar (värme)	-144 076	0
Utrangering tak	278 225	0
Utrangering del av stammar (värme)	254 117	0
Årets avskrivningar	-321 518	-321 372
Utgående avskrivningar	-8 386 265	-8 372 216
Bokfört värde	26 799 972	12 128 107
Taxeringsvärde för Månen 4 mfl i Avesta. Värdeår 1953.		
Byggnad - bostäder hyreshus	23 600 000	18 400 000
Byggnad - lokaler	783 000	297 000
	24 383 000	18 697 000
Mark - bostäder hyreshus	6 000 000	5 200 000
Mark - lokaler	906 000	298 000
	6 906 000	5 498 000
Taxeringsvärde totalt	31 289 000	24 195 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	134 083	134 083
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 083	134 083
Bokfört värde	134 083	134 083
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 381 814	2 381 814
Årets investeringar	90 131	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 471 945	2 381 814
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 096 908	-926 920
Årets avskrivningar	-174 503	-169 988
Utgående avskrivningar	-1 271 411	-1 096 908
Bokfört värde	1 200 550	1 284 914
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	331 250	331 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	331 250	331 250
Ingående avskrivningar	-108 572	-86 492
Årets avskrivningar	-22 087	-22 080
Utgående avskrivningar	-130 659	-108 572
Bokfört värde	200 591	222 678
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	225 226	18 750
Årets investeringar	0	206 476
Omklassificeringar	-225 226	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	225 226

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 15	Aktier, andelar och värdepapper					
	1 andel i HSB Mälardalarna	500	500			
	Andel i bostadsrättsförening, lokal nr 50	1	1			
		501	501			
Not 16	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	3 859	32 799			
	Skattekonto	113 184	80 269			
	Övriga fordringar	17 147	0			
		134 190	113 068			
Not 17	Eget kapital					
		Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	206 955	1 557 668	2 947 059	411 650	
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma			411 650	-411 650	
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-43 175	43 175		
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		135 000	-135 000		
	Årets resultat				-626 526	
	Belopp vid årets slut	206 955	1 649 493	3 266 884	-626 526	
Not 18	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	153249	1,63%	2026-10-30	770 800	18 800
	Stadshypotek AB	190484	3,55%	2023-03-30	1 700 000	0
	Stadshypotek AB	190485	2,25%	2025-03-30	4 025 000	100 000
	Stadshypotek AB	190486	2,64%	2030-03-30	5 025 000	100 000
	Stadshypotek AB	190487	2,73%	2032-06-30	5 025 000	100 000
	Stadshypotek AB	243821	4,17%	2026-12-30	504 000	24 000
	Stadshypotek AB	36453	1,98%	2030-03-30	1 180 000	80 000
	Stadshypotek AB	87336	1,60%	2028-12-30	1 664 500	0
	Stadshypotek AB	944565	1,79%	2023-10-30	1 426 152	14 856
	Stadshypotek AB	948608	1,73%	2023-12-01	1 493 485	70 004
	Stadshypotek AB	966108	2,22%	2027-03-01	2 250 000	200 000
					25 063 937	707 660
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				21 521 500	
	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					21 525 637
	Ställda säkerheter					
	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
	Fastighetsinteckningar				25 651 000	12 210 000
	Summa ställda säkerheter				25 651 000	12 210 000
Not 19	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				707 660	407 660
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 834 777	504 000
					3 542 437	911 660
Not 20	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				40 819	30 462
	Källskatt				39 666	29 610
	Mervärdesskatt				0	5 388
	Övriga kortfristiga skulder				0	3 345
					80 485	68 805
Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				362 762	348 988
	Upplupna räntekostnader				12 669	14 248
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				921 784	157 344
					1 297 215	520 580

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Borlänge, 2023- -		
Digitalt signerad av		
..... Anna Karin Svennar	 Annelie Larsson	 Anton Engholm
..... Jonas Åkesson	 Erik Higårds	 Johannes Kotschy
..... Maria Peth Eriksson	 Yvonne Johansson	
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -		
..... 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 2022.

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 2022 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. Revisoremas 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

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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Månen i Avesta för räkenskapsåret 2022 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Avesta

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bertil Lexell
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Månen i Avesta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS ÅKESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 14:50:46



ANNELIE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 18:10:22



MARIA PETH ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 08:34:10



ANTON ENGHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 19:19:26



YVONNE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 14:13:15



JOHANNES KOTSCHY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 10:39:47



ANNA KARIN SVENNAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 19:09:59



ERIK HIGÅRDS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 16:39:39



BERTIL LEXELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 15:35:52



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 09:31:30



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Månen i Avesta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BERTIL LEXELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 15:37:29



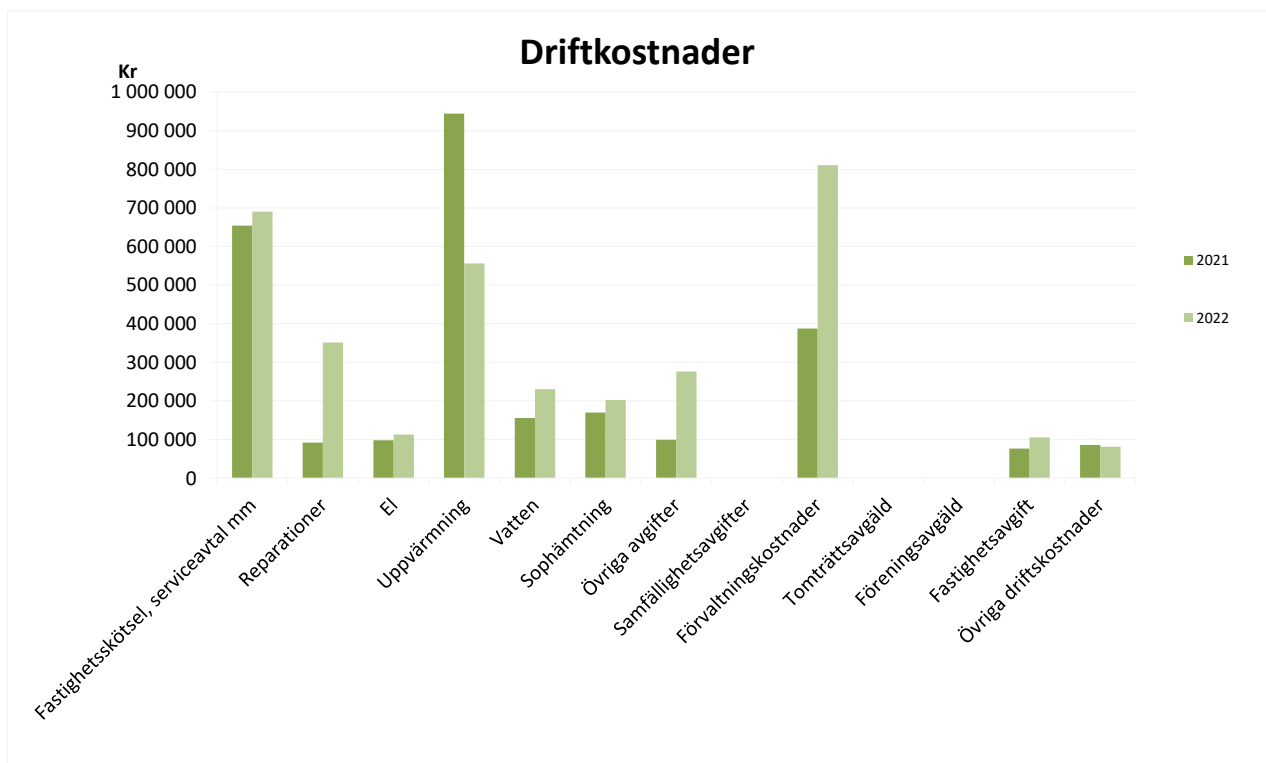
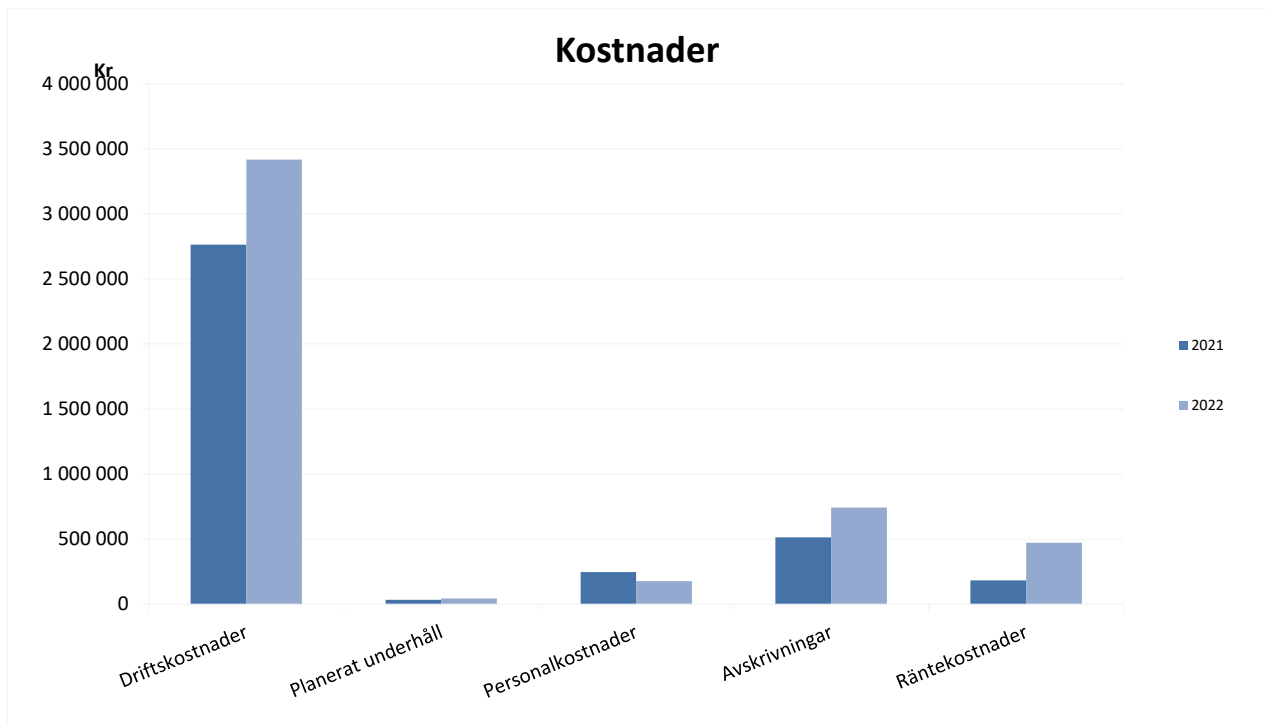
TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 09:32:33



HSB – där möjligheterna bor





BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Månen i Avesta



27

KR/KVM

SPARANDE



4178

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



150

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



676

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 27 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 4178 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 6%	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 150 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 676 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.