



HSB Bostadsrättsförening Tor i Avesta



Org.nr. 782000-1787

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01—2022-12-31

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 1954-01-23 med byggnadsår 1957 och äger fastigheten Asken 3 i Avesta kommun med adresserna Torsgatan 18 och Åsgatan 6 A-C. Föreningen innehåller 61st lägenheter med bostadsrätt och 4 st lokaler med hyresrätt samt 6 st garage och 20 st biluppställningsplatser.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	14	478
2 rum och kök	18	981
3 rum och kök	29	2 261
Bostäder	61	3 720
Lokaler	4	427,5

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Gröntjärna Entreprenad

Städningen har ombesörjts av Ingers Städ och Hårservice.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna. Underhållsplan har upprättats 2014 och reviderats 2022.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 18 oktober 2022.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast för år 2021 och beslutade om en höjning med 500 kr för lägenheter med nya balkonger. Inför 2023 har styrelsen beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 694 kr/m². I avgiften ingår vatten, värme och kabel-tv.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 70 (65) st. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB MälarDalarna är medlem i föreningen. Under året har 5 (7) lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 6 juni 2022 hos Släktarforskarföreningen som ligger på Poppelvägen i Avesta.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

Peter Lönnemyr	ordförande	2023
Nils-Åke Andersson	vice ordförande	2023
Erika Samuelsson*	sekreterare	2022
Thomas Landberg	ledamot	2024
Anita Gunnarsson Franzén	ledamot	2024
Solveig Spångberg	utsedd av HSB MälarDalarna	
*Erika Samuelsson avgick under året		

Suppleanter har varit:

Merja Martinsson	2023
Magnus Eker	2023

Styrelsen har under året hållit 6 (6) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Peter Lönnemyr, Erika Samuelsson och Nils-Åke Andersson, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Bertil Lexell vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Merja Martinsson och Magnus Eker med Magnus Eker som ordförande.

Vicevärd

Vicevärd har varit Ulla Lindh.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Peter Lönnemyr med Nils-Åke Andersson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en lägenhet nr 51 sålts till ett marknadspris.

Årets underhåll

Under året har byte av avlopp i undercentralen utförts, samt byte av armaturer vid garage och i källaren. Lekplatsen har tagits bort samt häcken mot grannfastigheten har tagits bort.

Planerat underhåll

OVK kommer att utföras under våren 2023.

Historik, underhåll (åtgärd o årtal)

- 2005 Byte fönster och fönsterdörrar vid balkonger.
 2010 Blästring och målning av tak i A- och B-hus
 2011 Nya takfönster, låghus.
 Nya grundvattenpumpar med automatik
 2013 Nya portar, lägenhetsdörrar o postboxar.
 Målning av trapphus i A och B hus.
 Nya tvättmaskiner, torktumlare och fläktar i torkrum..
 2014 Renovering av affärslokal.
 2015 14 nya p-platser med elstolpar, Byte av elstolpar till 4 befintliga p-platser. Nytt innertak och åtgärdad ventilation, Pizzeria Torino.
 2016 Fönsterbyte
 2017 Byte till ledbelysning utomhus vid affärslokaler samt garage/portar.
 2017 Statuskontroll.
 2018 Taktäckning
 2020 IMD
 2021 Balkongprojekt

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	2 869	2 921	2 747	2 693	2 587
Resultat efter finansiella poster tkr	560	78	365	168	287
Avgiftsnivå kr/kvm	614	614	638	634	615
Yttre fond kr/kvm	336	319	313	315	334
Lån kr/kvm	3 057	3 121	3 185	545	552
Soliditet %	31%	29%	26%	61%	62%
Likviditet i %	370%	300%	243%	314%	346%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,25%	1,25%	1,02%	2,42%	2,43%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	170 370	1 324 592	3 995 890	78 109
Omföring av årets resultat enl årsstämma			78 109	-78 109
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-54 810	54 810	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		124 000	-124 000	
Årets resultat				560 309
Belopp vid årets slut	170 370	1 393 782	4 004 809	560 309

Resultatdisposition

Balanserat resultat	4 073 999
Disponerat ur UH-fonden	54 810
Avsatt till UH-fonden	- 124 000
Årets resultat	<u>560 309</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	4 565 118

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	4 565 118
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 393 782 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 491 119 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	2 869 381	2 920 654
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	341 886	0
Summa rörelseintäkter		3 211 267	2 920 654
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 997 689	-2 179 577
Planerat underhåll	Not 5	-54 810	-104 358
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-177 755	-124 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-269 894	-269 894
Summa rörelsekostnader		-2 500 148	-2 678 602
Rörelseresultat		711 118	242 052
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 175	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-159 985	-163 943
Summa finansiella poster		-150 810	-163 943
Årets resultat		560 309	78 109
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-124 000	-131 000
Disposition underhållsfond		54 810	104 358
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-69 190	-26 642
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		491 119	51 467

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	15 346 060	15 615 954
Mark	Not 11	206 270	206 270
		<u>15 552 330</u>	<u>15 822 224</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 12	501	501
		<u>501</u>	<u>501</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 552 831</u>	<u>15 822 725</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	32 233	35 486
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 831 121	3 356 883
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	116 872	122 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>121 019</u>	<u>123 765</u>
		<u>4 101 245</u>	<u>3 638 539</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 101 245</u>	<u>3 638 539</u>
Summa tillgångar		<u>19 654 076</u>	<u>19 461 264</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		170 370	170 370
Underhållsfond		1 393 782	1 324 592
		<u>1 564 152</u>	<u>1 494 962</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 004 809	3 995 890
Årets resultat		560 309	78 109
		<u>4 565 118</u>	<u>4 073 999</u>
Summa eget kapital		<u>6 129 270</u>	<u>5 568 961</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	12 415 600	12 680 400
		<u>12 415 600</u>	<u>12 680 400</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	264 800	264 800
Leverantörsskulder		59 168	232 363
Fond för inre underhåll		239 361	244 207
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	118 290	89 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	427 588	381 142
		<u>1 109 206</u>	<u>1 211 902</u>
Summa skulder		<u>13 524 806</u>	<u>13 892 302</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>19 654 076</u>	<u>19 461 264</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	560 309	78 109
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	269 894	269 894
Kassaflöde från löpande verksamhet	830 203	348 003
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 532	-84 874
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-102 696	-1 579 178
Kassaflöde från löpande verksamhet	739 039	-1 316 049
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 653 155
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-1 653 155
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-264 800	-264 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-264 800	-264 800
Årets kassaflöde	474 239	-3 234 004
Likvida medel vid årets början	3 356 883	6 590 888
Likvida medel vid årets slut	3 831 121	3 356 884

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 viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,25 %

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	2 284 248	2 284 248
Hyror	351 312	346 932
Övriga avgifter	397 766	408 963
Övriga intäkter	8 724	13 480
Bruttoomsättning	3 042 050	3 053 623
Hysesrabatter och övriga avdrag	-619	0
Hysesbortfall	-147 054	-107 972
Avsatt till inre fond	-24 996	-24 996
	2 869 381	2 920 654
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	11 886	0
Vinst / förlust försäljning lägenhet	330 000	0
	341 886	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	341 345	399 681
Reparationer	246 814	447 589
El	238 077	221 436
Uppvärmning	457 722	483 384
Vatten	110 681	94 844
Sophämtning	74 976	65 801
Övriga avgifter	195 558	191 813
Förvaltningskostnader	207 966	182 863
Tomträttsavgäld	3 000	3 000
Fastighetsavgift	64 522	54 323
Övriga driftskostnader	57 030	34 842
	1 997 689	2 179 577
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	54 810	104 358
	54 810	104 358
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	118 800	85 500
Vicevärdsarvode	28 400	16 800
Revisorsarvode	0	5 000
Sociala kostnader	30 555	17 474
	177 755	124 774
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	269 894	269 894
	269 894	269 894
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	9 078	0
Övriga finansiella intäkter	97	0
	9 175	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	159 625	162 958
Övriga finansiella kostnader	360	985
	159 985	163 943

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	21 582 802	10 623 357
Årets nyanskaffning	0	10 959 445
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 582 802	21 582 802
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 966 848	-5 696 954
Årets avskrivningar	-269 894	-269 894
Utgående avskrivningar	-6 236 742	-5 966 848
Bokfört värde	15 346 060	15 615 954
Taxeringsvärde för Brf Tor i Avesta, Asken 3. Värdeår 1957.		
Byggnad	15 566 000	12 290 000
Mark	3 846 000	3 433 000
	19 412 000	15 723 000
Taxeringsvärde totalt	19 412 000	15 723 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	206 270	206 270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 270	206 270
Bokfört värde	206 270	206 270
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	501	501
	501	501

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 13	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	32 233	35 486			
		32 233	35 486			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	22 851	33 050			
	Skattekonto	94 021	89 355			
		116 872	122 405			
Not 15	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	0	170 370	1 324 592	3 995 890	78 109
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				78 109	-78 109
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-54 810	54 810	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			124 000	-124 000	
	Årets resultat					560 309
	Belopp vid årets slut	0	170 370	1 393 782	4 004 809	560 309
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2952759237	1,28%	2027-06-23	5 730 000	120 000
	Swedbank	2952997662	1,22%	2026-09-25	6 950 400	144 800
					12 680 400	264 800
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 415 600	
	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					11 356 400
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				13 254 000	13 254 000
	varav frigjorda					
	Summa ställda säkerheter				13 254 000	13 254 000
Not 17	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				264 800	264 800
					264 800	264 800
Not 18	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				29 575	15 903
	Källskatt				48 160	37 065
	Mervärdesskatt				40 555	36 423
					118 290	89 391
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				250 239	231 954
	Upplupna räntekostnader				27 674	28 252
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				149 675	120 936
					427 588	381 142
Not 20	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Avesta, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Anita Gunnarsson Franzén

.....
Peter Lönnemyr

.....
Merja Martinsson

.....
Nils-Åke Andersson

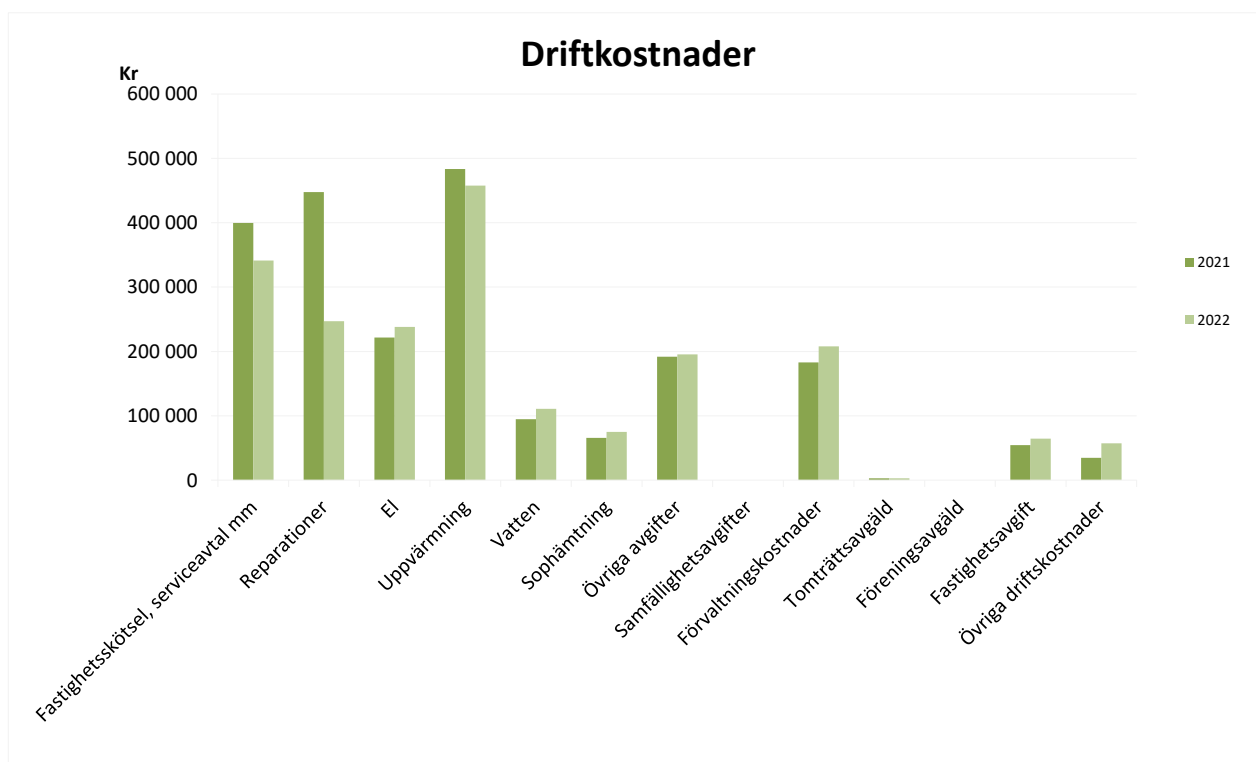
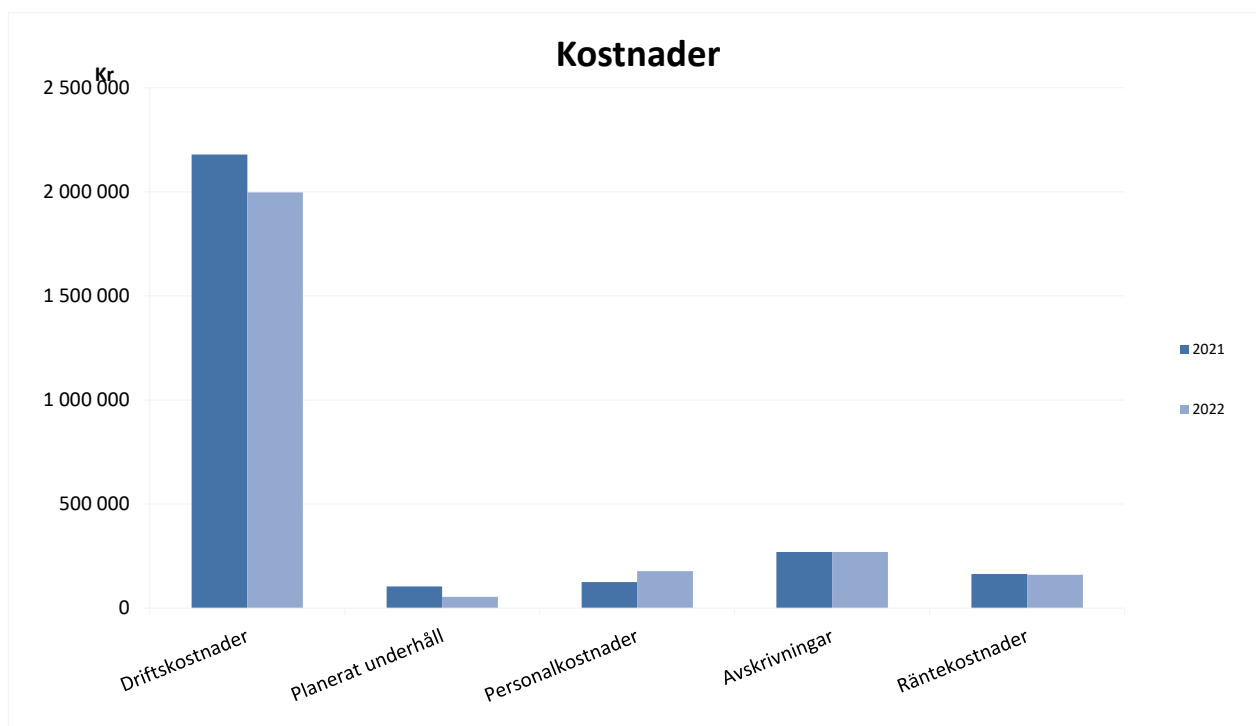
.....
Solveig Spångberg

.....
Thomas Landberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Bertil Lexell
Av stämman vald revisor

.....
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tor i Avesta, org.nr. 782000-1787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tor 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 Bostadsrättsskollen 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 Tor 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Avesta

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bertil Lexell
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

PETER LÖNNEMYR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 13:24:29



SOLVEIG SPÅNGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 14:31:25



ANITA GUNNARSSON FRANZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 16:09:05



NILS-ÅKE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 13:47:16



THOMAS LANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 16:17:59



BERTIL LEXELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-08 kl. 14:07:47



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 09:45:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

BERTIL LEXELL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-08 kl. 14:08:46



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 09:46:55



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Tor i Avesta



213

KR/KVM

SPARANDE



3057

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



194

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Ja

TOMTRÄTT



614

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 213 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 3057 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 194 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 Ja	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 614 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.