



HSB Bostadsrättsförening Frej i Avesta



Org.nr. 782000-1597

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01—2019-12-31

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 1963-12-04 med byggnads år 1964 och äger fastigheten Häggen 7 i Avesta kommun med adresserna Dalavägen 22 A-D och Torsgatan 20 A-B, 22 A-B.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	13	489
2 rum och kök	29	1 753
3 rum och kök	15	1 146
4 rum och kök	6	584
Bostäder	63	3 972

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

Fastighetsskötsel, städning samt ekonomiska förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Styrelsen kommer att göra den stadgeenliga besiktningen i början av 2020. Senaste underhållsplanen upprättades 2015 och uppdaterades år 2019.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2019 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om en höjning av årsavgiften med 3 % from 1 januari 2020. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 579 kr/m². I avgiften ingår vatten, värme, bredband och kabel-tv.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 77 (75). 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 7 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 13 maj 2019. I stämman deltog 22 (11) medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:		Till stämman:
Solveig Spångberg	ordförande	2021
Marie-Louise Westlund	vice ordförande/sekreterare	2020
Mari Lindgren	ledamot	2020
Timo Korhonen	ledamot	2021
Ing-Britt Lind	ledamot	2021

Roger Johansson utsedd av HSB MälarDalarna

Styrelsen har under året hållit 8 (6) sammanträden.

cc

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Solveig Spångberg, Marie-Louise Westlund, Mari Lindgren och Timo Korhonen, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Vicevärd

Vicevärd har varit Solveig Spångberg.

Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Solveig Spångberg med Marie-Louise Westlund som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

- Nya armaturer i källare i källargångarna
- Nya lägenhetsdörrar inleds
- Ny tvättmaskin
- Energioptimering
- P-platser

Planerat underhåll

- Nya lägenhetsdörrar klara
- OVK

Historik, underhåll (åtgärd o årtal)

- 2005 Renovering badrum o stammar.
- 2009 Fönsterbyte del 1.
- 2011 Asfaltering parkering.
- 2013 Fönsterbyte del 2.
- 2014 Sista delen av fönsterbyte.
- 2014 Nya portar o källardörrar
- 2015 Nya vattenmätare.
- 2015 Nya motorvärmare.
- 2015 Sophuset + el + cementerad platta.
- 2015 Ny anläggning i pannrummet.
- 2015 Ny tvättmaskin
- 2016 Renovering av en tvättstuga
- 2017 Portkoder
- 2017 Renovering av den andra tvättstugan
- 2018 Radiatorer o ventiler bytta i alla lägenheter o källare
- 2018 Målat o renoverat hobbyrummet
- 2018 Nytt torkskåp
- 2018 Målning väggar o källargolv i vinkelhuset

ac

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 308	2 264	2 239	2 210	2 192
Resultat efter finansiella poster tkr	-36	67	123	365	367
Avgiftsnivå kr/kvm	562	551	545	540	540
Yttre fond kr/kvm (inkl lokaler)	534	579	587	593	543
Lån kr/kvm (inkl lokaler)	1 459	1 154	1 222	1 290	1 358
Soliditet %	37%	43%	41%	40%	37%
Likviditet i %	149%	68%	123%	117%	83%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,92%	2,16%	2,52%	2,80%	2,89%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppl- avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	397 040	0	2 325 151	1 248 518	66 895
Omföring av årets resultat enl årsstämma				66 895	-66 895
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-280 971	280 971	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			100 000	-100 000	
Årets resultat					-36 124
Belopp vid årets slut	397 040	0	2 144 180	1 496 384	-36 124

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	1 315 413
Disponerat ur UH-fonden	280 971
Avsatt till UH-fonden	- 100 000
Årets resultat	- 36 124
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 460 260

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 460 260
-------------------------	-----------

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 144 847 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Frej i Avesta**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 308 396	2 261 674
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	25 224
Summa rörelseintäkter		2 308 396	2 286 898
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 531 074	-1 491 454
Planerat underhåll	Not 5	-280 971	-204 158
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-195 729	-169 919
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-235 846	-251 306
Summa rörelsekostnader		-2 243 621	-2 116 837
Rörelseresultat		64 775	170 061
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-100 899	-103 166
Summa finansiella poster		-100 899	-103 166
Årets resultat		-36 124	66 895
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-100 000	-175 000
Disposition underhållsfond		280 971	204 158
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		180 971	29 158
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		144 847	96 053



HSB Brf Frej i Avesta

Balansräkning **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 9	8 004 568	8 205 664
Mark	Not 10	225 000	225 000
Markanläggningar	Not 11	181 250	211 750
Inventarier	Not 12	22 312	26 562
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	389 925	0
		<u>8 823 055</u>	<u>8 668 976</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	40 500	40 500
		<u>40 500</u>	<u>40 500</u>

Summa anläggningstillgångar 8 863 555 8 709 476

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	18 074	5 222
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 931 202	545 902
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	31 724	37 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 066	66 323
		<u>2 095 066</u>	<u>654 843</u>

Kassa och bank Not 17 1 000 1 000

Summa omsättningstillgångar 2 096 066 655 843

Summa tillgångar

10 959 621 **9 365 319**

ce

**HSB Brf Frej i Avesta**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	397 040	397 040
Underhållsfond	2 144 180	2 325 151
	<u>2 541 220</u>	<u>2 722 191</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 496 384	1 248 518
Årets resultat	-36 124	66 895
	<u>1 460 260</u>	<u>1 315 413</u>
Summa eget kapital	<u>4 001 480</u>	<u>4 037 604</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 <u>4 588 000</u>	<u>4 356 847</u>
	4 588 000	4 356 847
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20 1 268 847	273 476
Leverantörsskulder	127 309	137 714
Fond för inre underhåll	312 416	282 439
Övriga kortfristiga skulder	Not 21 38 442	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22 <u>623 127</u>	<u>277 238</u>
	2 370 141	970 868
Summa skulder	<u>6 958 141</u>	<u>5 327 715</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>10 959 621</u>	<u>9 365 319</u>

**HSB Brf Frej i Avesta**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-36 124	66 895
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	235 846	251 306
Kassaflöde från löpande verksamhet	199 722	318 201
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-54 923	-32 123
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	403 902	-20 976
Kassaflöde från löpande verksamhet	548 701	265 101
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-389 925	-591 389
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-389 925	-591 389
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 226 524	-273 476
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 226 524	-273 476
Årets kassaflöde	1 385 300	-599 764
Likvida medel vid årets början	546 902	1 146 665
Likvida medel vid årets slut	1 932 202	546 902

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



HSB Brf Frej 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).

Kontoplan och årsredovisningsmall har ändrats från föregående år. Det medför att Årsredovisningen 2019 inte går att jämföra med beloppen i Årsredovisningen 2018.

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	10%
Inventarier	10%

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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % 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. *cc*



HSB Brf Frej i Avesta

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 258 316	2 213 976
Hyror	88 118	85 495
Övriga intäkter	6 447	7 490
Bruttoomsättning	<u>2 352 881</u>	<u>2 306 961</u>
Hysesbortfall	-480	-1 282
Avsatt till inre fond	-44 005	-44 005
	2 308 396	2 261 674
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Ägarbonus	0	16 238
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	8 986
	0	25 224
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	379 060	388 184
Reparationer	73 568	42 018
El	52 822	58 513
Uppvärmning	463 042	482 712
Vatten	78 918	92 377
Sophämtning	57 286	45 512
Övriga avgifter	143 920	121 404
Förvaltningskostnader	184 028	168 392
Fastighetsavgift	52 456	45 553
Övriga driftskostnader	45 974	46 789
	1 531 074	1 491 454
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	46 120	82 710
Underhåll installationer	0	86 583
Underhåll huskropp utvändigt	0	34 865
Underhåll enligt plan	234 851	0
	280 971	204 158
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	46 500	45 500
Övriga arvoden	41 325	26 625
Löner och andra ersättningar	78 000	72 000
Sociala kostnader	29 904	25 794
	195 729	169 919
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	201 096	189 056
Restvärdesavskrivning	0	27 500
Markanläggningar	30 500	30 500
Inventarier	4 250	4 250
	235 846	251 306
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	100 629	103 166
Övriga finansiella kostnader	270	0
	100 899	103 166

cc



HSB Brf Frej i Avesta

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 886 520	11 325 031
Årets nyanskaffning	0	591 389
Årets utrangering	0	-29 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 886 520	11 886 520
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 680 856	-3 494 200
Årets omklassificering	-271	0
Årets restvärdesavskrivning	0	2 400
Årets avskrivningar	-200 825	-189 056
Utgående avskrivningar	-3 881 952	-3 680 856
Bokfört värde	8 004 568	8 205 664
Taxeringsvärde för Brf Frej i Avesta. Värdeår 1964.		
Byggnad	13 881 000	12 279 000
Mark	3 336 000	2 665 000
Taxeringsvärde totalt	17 217 000	14 944 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	225 000	225 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 000	225 000
Bokfört värde	225 000	225 000
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	305 000	305 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	305 000	305 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-93 250	-62 750
Årets avskrivningar	-30 500	-30 500
Utgående avskrivningar	-123 750	-93 250
Bokfört värde	181 250	211 750
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	42 500	42 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 500	42 500
Ingående avskrivningar	-15 938	-11 688
Årets avskrivningar	-4 250	-4 250
Utgående avskrivningar	-20 188	-15 938
Bokfört värde	22 312	26 562
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar dörrar	389 925	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	389 925	0
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
Andelar i bostadsrättsföreningar	40 000	40 000
	40 500	40 500

cc

**HSB Brf Frej i Avesta**

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	18 074	5 222			
	18 074	5 222			
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	3	11 675			
Skattekonto	31 721	25 721			
	31 724	37 396			
Not 17 Kassa och bank					
Handkassa	1 000	1 000			
	1 000	1 000			
Not 18 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	397 040	2 325 151	1 248 518	66 895
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				66 895	-66 895
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-280 971	280 971	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			100 000	-100 000	
Årets resultat					-36 124
Belopp vid årets slut	0	397 040	2 144 180	1 496 384	-36 124
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	797042	1,96%	2021-04-30	1 930 000	44 000
Stadshypotek AB	931630	2,46%	2026-09-01	1 380 000	40 000
Swedbank Hyp. AB	2754996482	1,73%	2022-04-25	300 000	120 000
Swedbank Hyp. AB	2850295334	2,38%	2020-06-17	746 847	69 476
Swedbank Hyp. AB	2952054886	1,36%	2024-10-25	1 200 000	18 000
Swedbank Hyp. AB	2952114417	1,27%	2020-11-28	300 000	15 000
				5 856 847	306 476
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 588 000	
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					4 324 467
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				6 920 000	6 920 000
Summa ställda säkerheter				6 920 000	6 920 000
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				306 476	273 476
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				962 371	0
				1 268 847	273 476
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				15 252	0
Källskatt				23 190	0
				38 442	0
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				197 929	169 186
Upplupna räntekostnader				14 732	12 421
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				410 466	95 631
				623 127	277 238

cc



HSB Brf Frej i Avesta

Noter

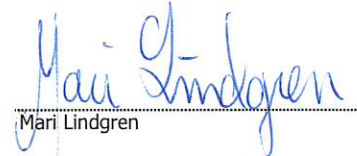
2019-12-31

2018-12-31

Avesta, 2020-05-20


Solveig Spångberg


Ing-Britt Lind

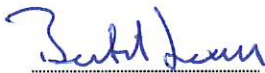

Mari Lindgren


Marie-Louise Westlund

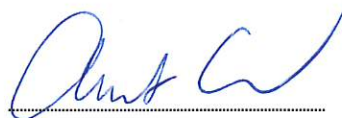

Roger Johansson


Timo Koronen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-27


Bertil Lexell

Bertil Lexell
Av stämman vald revisor


Christina Cederlöf

Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Frej i Avesta, org.nr. 782000-1597

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Frej i Avesta för år 2019.

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 2019 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 revisionsred 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 revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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


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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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.

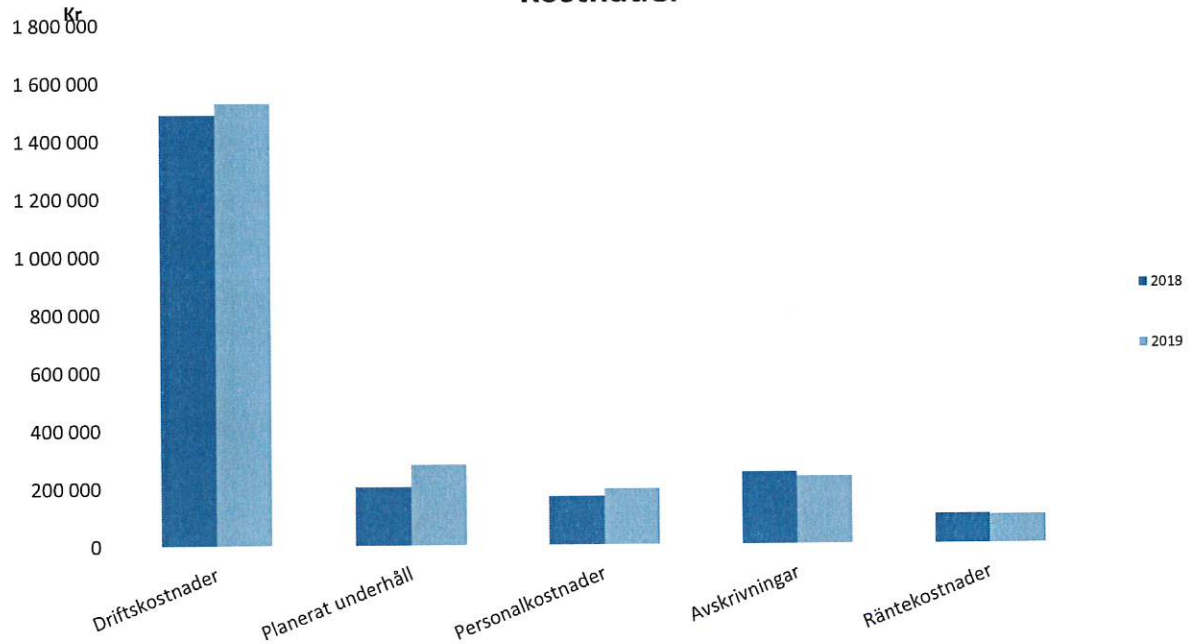
Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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. 

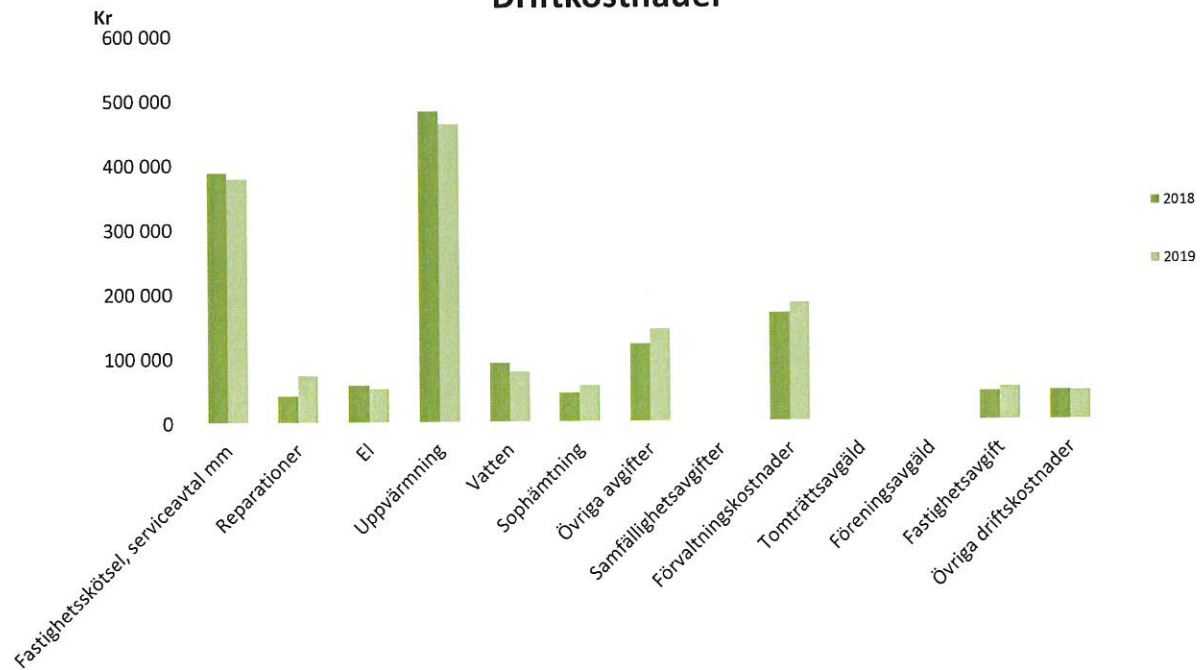


HSB Brf Frej i Avesta

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Frej i Avesta



120

KR/KVM

SPARANDE



1460

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



148

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



562

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 120 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 1460 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 148 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 562 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/yttra 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 yttra 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.