



## **HSB Bostadsrättsförening Månen i Avesta**



Org. nr. 782000-1753

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2020-01-01—2020-12-31**

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetens art och inriktning

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

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

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

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

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen under december 2020.

Underhållsplan har upprättats 2014 och reviderats 2020.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2020 med 1 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat att inte höja avgifterna för 2021. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 672 kr/m<sup>2</sup>. I avgiften ingår vatten och värme.

### Medlemsantal

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

Under året har 19 (14) lägenhetsöverlåtelser skett.

### Föreningsstämma

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

### Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

Jonas Åkesson	ordförande
Maria Peth Eriksson	vice ordförande

Till stämman  
2021  
2022

*Handwritten signatures and initials:*  
CW  
EH  
AL  
AS  
JK  
R  
M

Johannes Kotschy	ledamot	2022
Annelie Larsson	ledamot	2021
Erik Higårds	ledamot	2021
Anna Karin Svennar	sekreterare	2021
Cecilia Westerdahl	ledamot	2022

Yvonne Johansson utsedd av HSB MälarDalarna

Styrelsen har under året hållit 8 (8) sammanträden.

### **Firmatecknare**

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

### **Revisorer**

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

### **Valberedning**

Valberedning har varit Bo Eriksson.

### **Vicevärd**

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

### **Studieorganisatör**

Johannes Kotschy har varit studieorganisatör.

### **Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige**

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Årets underhåll**

Ny belysning utvändigt

#### **Planerat underhåll**

Enligt underhållsplanen

Projektering o upphandling gällande bergvärme o solenergi samt renovering tak

#### **Historik, underhåll (åtgärd o årtal)**

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

*CW*  
*JH*  
*AL*  
*EH*  
*AK*  
*AK*

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

### Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

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

### Förändringar i eget kapital

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

### RESULTATDISPOSITION

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

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	3 041 139
-------------------------	-----------

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

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

ac

CW  
EH  
AZ  
AS  
JK  
VB



## HSB Brf Månen i Avesta

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 194 630	4 082 070
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 194 630</b>	<b>4 082 070</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 793 541	-2 793 983
Planerat underhåll	Not 4	-312 813	-350 326
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-133 471	-163 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-513 437	-447 049
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 753 262</b>	<b>-3 754 658</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>441 368</b>	<b>327 412</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-186 900	-203 303
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-186 900</b>	<b>-203 303</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>254 468</b>	<b>124 109</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-140 000	-200 000
Disposition underhållsfond		312 813	350 326
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		172 813	150 326
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>427 281</b>	<b>274 435</b>

CW  
AZ  
EH  
JH  
JK  
MA



## HSB Brf Månen i Avesta

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 8 12 449 479	12 770 845
Mark	Not 9 134 083	134 083
Markanläggningar	Not 10 1 454 894	1 624 882
Inventarier	Not 11 244 758	266 841
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12 18 750	0
	<u>14 301 964</u>	<u>14 796 651</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 13 501	501
	<u>501</u>	<u>501</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>14 302 465</u>	<u>14 797 152</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14 6 710	1 068
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank	1 439 644	916 134
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15 82 850	201 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 643	77 221
	<u>1 610 847</u>	<u>1 195 880</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 610 847</u>	<u>1 195 880</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>15 913 312</u></b>	<b><u>15 993 032</u></b>

CW  
AL AP  
EH

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

Not 16

*Bundet eget kapital*

Insatser

206 955

206 955

Underhållsfond

1 463 588

1 636 401

1 670 5431 843 356*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 786 672

2 489 750

Årets resultat

254 468

124 109

3 041 1392 613 859

Summa eget kapital

4 711 6824 457 215**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

8 906 9977 149 757

8 906 997

7 149 757

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 18

1 197 260

3 362 160

Leverantörsskulder

197 124

105 670

Fond för inre underhåll

355 458

367 004

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

62 295

79 858

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

482 496471 368

2 294 633

4 386 060

Summa skulder

11 201 63011 535 817**Summa eget kapital och skulder****15 913 312****15 993 032**

a

CW  
AZ  
SH  
AP  
J  
EH  
M

**HSB Brf Månen i Avesta**

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

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

*CW*  
*AK*  
*EH*



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

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

**Intäktsredovisning**

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

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,6 %

Markanläggningar 5-10 %

Inventarier 6,7 %

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Skulder till kreditinstitut**

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

**Inkomstskatt**

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

**Övrigt**

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

AC

CW  
SK  
AL  
EH  
W

**HSB Brf Månen i Avesta**

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

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

**HSB Brf Månen i Avesta**

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

CW  
 AH  
 AH  
 AH  
 EH  
 ME



## HSB Brf Månen i Avesta

Noter	2020-12-31		2019-12-31		
<b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 710		1 068	
		<b>6 710</b>		<b>1 068</b>	
<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran		32 799		32 799	
Skattekonto		44 473		159 748	
Övriga fordringar		5 578		8 910	
		<b>82 850</b>		<b>201 457</b>	
<b>Not 16 Eget kapital</b>					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	206 955	1 636 401	2 489 750	124 109
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				124 109	-124 109
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-312 813	312 813	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			140 000	-140 000	
Årets resultat					254 468
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>206 955</b>	<b>1 463 588</b>	<b>2 786 672</b>	<b>254 468</b>
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	5412	1,45%	2021-10-30	808 400	18 800
Stadshypotek AB	726926	1,98%	2030-03-30	1 340 000	80 000
Stadshypotek AB	892543	1,60%	2028-12-30	1 664 500	0
Stadshypotek AB	944565	1,79%	2023-10-30	1 455 864	14 856
Stadshypotek AB	948608	1,73%	2023-12-01	1 633 493	70 004
Stadshypotek AB	957387	1,57%	2022-12-30	552 000	24 000
Stadshypotek AB	966108	2,22%	2027-03-01	2 650 000	200 000
				10 104 257	407 660
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>8 906 997</b>
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					8 065 957
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar					12 210 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>					<b>12 210 000</b>
<b>Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			407 660	357 660	
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)			789 600	3 004 500	
			<b>1 197 260</b>	<b>3 362 160</b>	
<b>Not 19 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter			28 460	36 700	
Källskatt			27 173	35 040	
Mervärdesskatt			6 662	8 118	
			<b>62 295</b>	<b>79 858</b>	
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter			339 863	308 660	
Upplupna räntekostnader			13 578	15 430	
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			129 055	147 278	
			<b>482 496</b>	<b>471 368</b>	

CW  
 FH  
 JH  
 JH  
 JH  
 JH



**HSB Brf Månen i Avesta**

**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Avesta, 2021-05-10.

Anna Karin Svennar

Annelie Larsson

Jonas Akesson

Cecilia Westerlund

Erik Högås

Johannes Kotschy

Maria Peth Eriksson

Yvonne Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-20

Bertil Lexell  
Av stämman vald revisor

Christina Cederlöf  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

cc

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

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

#### *Den föreningsvalda revisorns ansvar*

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

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

#### *Uttalanden*

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Avesta den 20/5 2021



**Christina Cederlöf**

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

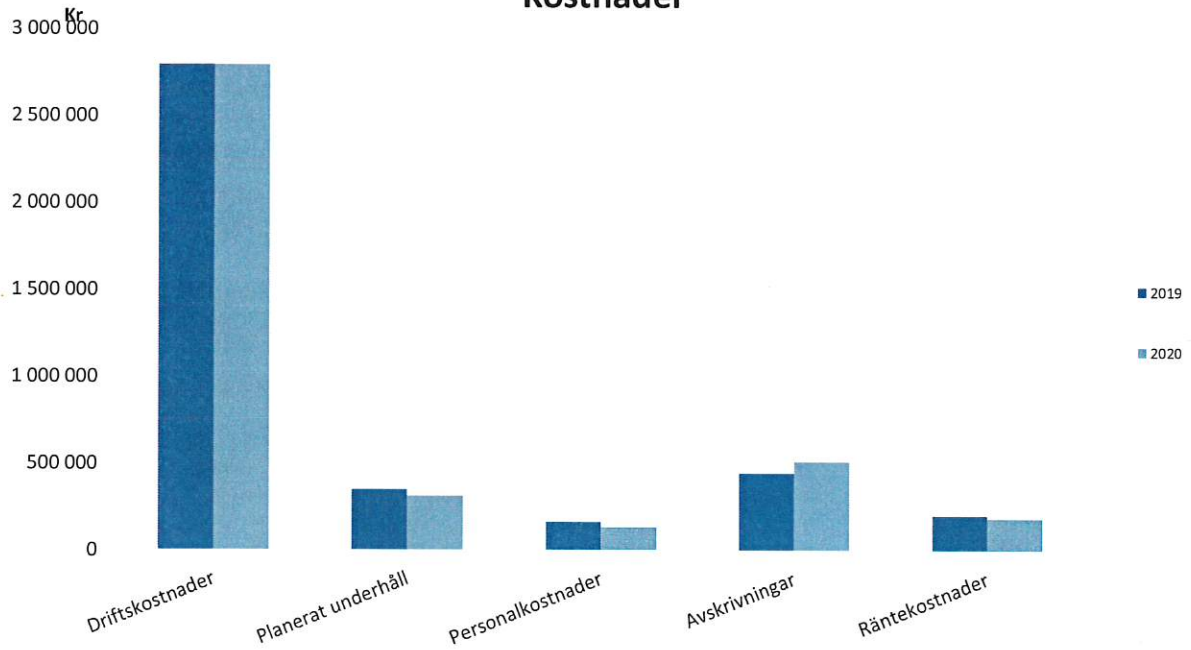


Av föreningen vald revisor

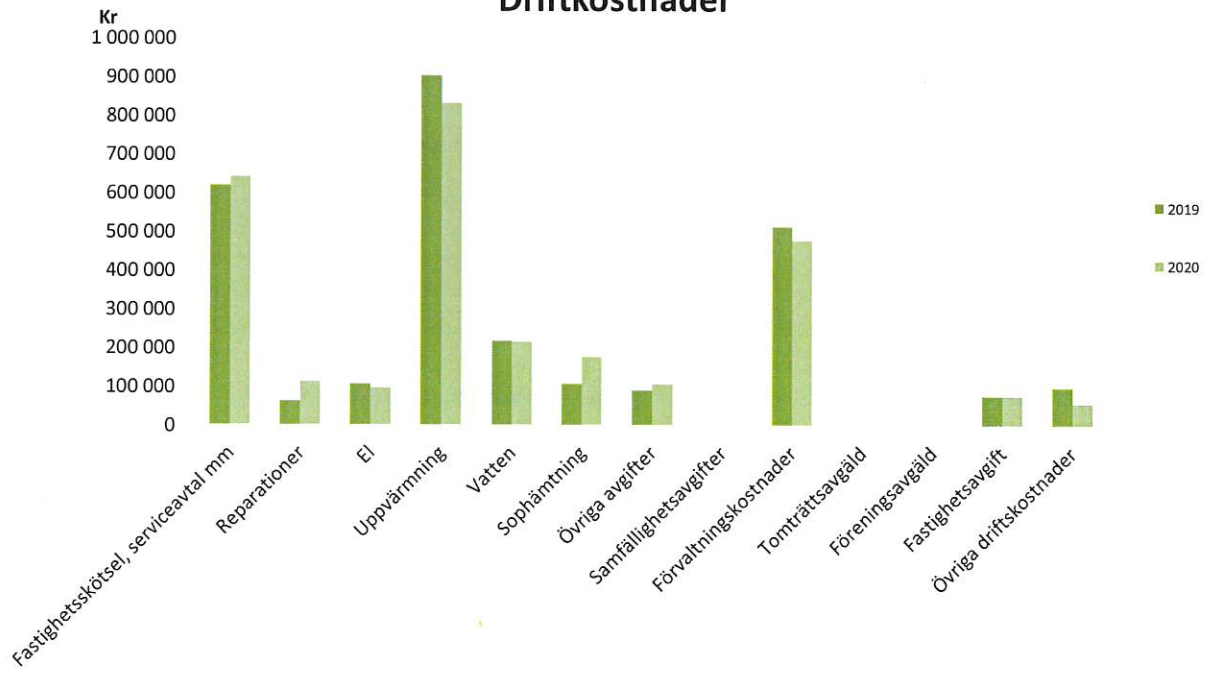


## HSB Brf Månen i Avesta

### Kostnader



### Driftskostnader







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Månen i Avesta



180  
KR/KVM  
SPARANDE



1684  
KR/KVM  
SKULDSÄTTNING



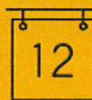
3%  
RÄNTEKÄNSLIGHET



191  
KR/KVM  
ENERGIKOSTNAD



Nej  
TOMTRÄTT



672  
KR/KVM  
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:  
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 180 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 1684 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  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 %
	<b>Energikostnad</b>  191 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 672 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## ORDLISTA

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen avsedda för långvarigt bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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