



## **HSB Bostadsrättsförening Motorn i Avesta**

Org.nr. 782000-1761

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 1953-04-18 med byggnadsår 1954 och äger fastigheten Motorn 1 i Avesta kommun Garmakaregatan 3 och 5 A-C samt Jämtbovägen 5 A-B. Föreningen innehåller 54 lägenheter med bostadsrätt och 1 st lokal med hyresrätt samt 3 st garage och 44 st bilupställningsplatser.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m<sup>2</sup>)</u>
1 rum och kök	9	369 (41,0)
2 rum och kök	36	2042 (58,5)
3 rum och kök	9	677 (75,5)
Bostäder	54	3088
Lokal	1	59

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade. Försäkringsbolag är Dalarnas försäkringsbolag. I försäkringen ingår gemensamt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Fastighetsskötsel, städning och förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.  
Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen september 2019.  
Underhållsplan har upprättats 2013 och reviderats 2019.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2017 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om oförändrade avgifter från den 1 januari 2020. Årsavgifterna uppgår därefter till i genomsnitt 718 kr/m<sup>2</sup>. I avgiften ingår vatten, värme och kabel-tv.

### Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 61 (62) st. 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 6 (8) lägenhetsöverlåtelser skett.

### Föreningsstämma


Ordinarie föreningsstämma hölls 4 juni 2019. I stämman deltog 18 (14) medlemmar.

### Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

Inger Boberg	ordförande	2020
Ingrid Hoffmann	sekreterare	2019
Kerstin Torsell	ledamot	2020
Anna-Kristin Jönsson	ledamot	2020
Tobias Karlsson	ledamot	2019

Eie Landquist

utsedd av HSB MälarDalarna 

Styrelsen har under året hållit 10 (11) sammanträden.

#### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Inger Boberg, Ingrid Hoffmann, Tobias Karlsson och Anna-Kristin Jönsson, två i förening.

#### **Revisorer**

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

#### **Valberedning**

Valberedning har varit Jan Isaksson Rindberg och Tord Euren med Tord Euren som sammankallande.

#### **Studieorganisatör**

Inger Boberg har varit studieorganisatör.

#### **Representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB Mälardalarnas fullmäktige har varit Inger Boberg med Anna-Krisin Jönsson som suppleant.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

##### **Årets underhåll**

Målning Tvättstuga Garmakaregatan  
Renovering entretak  
Nytt låssystem

##### **Planerat underhåll**

Inga planerade underhåll

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

1998 – 1999	Stambyte
2004 – 2005	Inglasning balkonger
2011	2 st nya tvättmaskiner
2011	Renovering tvättstugan Garmakaregatan 5.
2013	Ny torktumlare Jämtbovägen
2013	Ny kulvert
2014	Renovering skyddsrum
2015	Ny fjärrvärmväxlare
2015	Gårdsbelysning
2015	Ny tvättmaskin Jämtbovägen, Ny torktumlare Garmakaregatan. Ny fjärrvärmväxlare. Gårdsbelysningen, utbyte av kvicksilverlampor.
2016	Hemsida Radon mätning Ny vattenmätare Byte av armaturer gårdsplan
2017	Fönsterbyte
2018	Renovering av källartrappor Tak över källartrappor

Målning torkrum Garmakaregatan samt hobbyrum Jämtbovägen  
Kontroll im-kanaler  
Byte av nyckelsystem  
OVK

### Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning tkr	2 340	2 354	2 342	2 281	2 251
Resultat efter finansiella poster tkr	248	277	449	399	416
Avgiftsnivå kr/kvm	718	719	719	704	704
Yttre fond kr/kvm	808	879	909	814	744
Lån kr/kvm	2 340	2 400	2 465	1 567	1 613
Soliditet %	34%	31%	29%	35%	32%
Likviditet i %	414%	383%	386%	354%	305%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,79%	1,84%	2,00%	2,84%	3,14%

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppl- avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	102 595	0	2 766 076	591 675	276 695
Omföring av årets resultat enl årsstämma				276 695	-276 695
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-271 811	271 811	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			50 000	-50 000	
Årets resultat					248 221
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>102 595</b>	<b>0</b>	<b>2 544 265</b>	<b>1 090 181</b>	<b>248 221</b>

### RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	868 370
Disponerat ur UH-fonden	271 811
Avsatt till UH-fonden	- 50 000
Årets resultat	<u>248 221</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	1 338 402

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	1 338 402
-------------------------	-----------

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 470 032 kr,  
se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Motorn i Avesta**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 340 162	2 350 224
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	12 689
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 340 162</b>	<b>2 362 913</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 372 136	-1 357 979
Planerat underhåll	Not 5	-271 811	-270 396
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-70 553	-76 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-245 812	-242 812
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 960 313</b>	<b>-1 947 387</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>379 849</b>	<b>415 527</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 284	1 928
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-133 912	-140 760
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-131 628</b>	<b>-138 832</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>248 221</b>	<b>276 695</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-50 000	-160 000
Disposition underhållsfond		271 811	255 271
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		221 811	95 271
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>470 032</b>	<b>371 966</b>

**HSB Brf Motorn i Avesta****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	8 563 585	8 569 598
Mark	Not 11	77 300	77 300
Inventarier	Not 12	148 797	173 596
		<u>8 789 682</u>	<u>8 820 494</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 8 790 182 8 820 994

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	0	980
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 165 805	1 152 296
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	132 763	111 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 428	52 757
		<u>1 353 996</u>	<u>1 317 603</u>

Kortfristiga placeringar Not 16 1 750 000 1 750 000

Summa omsättningstillgångar 3 103 996 3 067 603

**Summa tillgångar****11 894 178** **11 888 597**

hax

**HSB Brf Motorn i Avesta**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	102 595	102 595
Underhållsfond	<u>2 544 265</u>	<u>2 766 076</u>
	2 646 860	2 868 671
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 090 181	591 675
Årets resultat	<u>248 221</u>	<u>276 695</u>
	1 338 402	868 370
Summa eget kapital	<u>3 985 262</u>	<u>3 737 041</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 <u>1 450 000</u>	<u>4 350 000</u>
	1 450 000	4 350 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 5 913 554	3 205 146
Leverantörsskulder	71 666	179 834
Fond för inre underhåll	143 891	141 759
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 25 526	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>304 280</u>	<u>274 818</u>
	6 458 916	3 801 556
Summa skulder	<u>7 908 916</u>	<u>8 151 556</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>11 894 178</u></b>	<b><u>11 888 597</u></b> <i>hw</i>

**HSB Brf Motorn i Avesta**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	248 221	276 695
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	245 812	242 812
Kassaflöde från löpande verksamhet	494 033	519 507
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 884	-27 845
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-51 048	3 057 317
Kassaflöde från löpande verksamhet	420 101	3 548 979
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-215 000	-180 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-215 000	-180 000
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-191 592	-3 205 146
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-191 592	-3 205 146
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>13 509</b>	<b>163 832</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 902 296</b>	<b>2 738 464</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 915 805</b>	<b>2 902 296</b>

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





## HSB Brf Motorn 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 %  
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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 33.436 kr.

##### **Övrigt**

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

**HSB Brf Motorn i Avesta**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 218 968	2 218 968
Hyror	136 980	140 578
Övriga avgifter	1 200	184
Övriga intäkter	7 359	9 788
Bruttoomsättning	<u>2 364 507</u>	<u>2 369 518</u>
Hysesbortfall	-7 750	-2 698
Avsatt till inre fond	-16 596	-16 596
	<b>2 340 162</b>	<b>2 350 224</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Ägarbonus	0	12 689
	<u>0</u>	<u>12 689</u>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	239 479	197 298
Reparationer	45 431	44 060
El	73 550	68 001
Uppvärmning	471 941	477 817
Vatten	97 542	70 707
Sophämtning	27 860	40 220
Övriga avgifter	82 270	94 175
Förvaltningskostnader	235 071	295 598
Tomträttsavgäld	3 300	1 650
Fastighetsavgift	46 435	37 943
Övriga driftskostnader	49 258	30 510
	<u>1 372 136</u>	<u>1 357 979</u>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll gemensamma utrymmen	0	32 750
Underhåll installationer	0	162 556
Underhåll huskropp utvändigt	11 361	59 965
Underhåll enligt plan	260 450	15 125
	<u>271 811</u>	<u>270 396</u>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	32 000	28 000
Övriga arvoden	26 025	33 675
Sociala kostnader	12 528	14 525
	<u>70 553</u>	<u>76 200</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	221 013	218 012
Inventarier	24 799	24 800
	<u>245 812</u>	<u>242 812</u>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	2 284	1 928
	<u>2 284</u>	<u>1 928</u>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	133 227	140 760
Övriga finansiella kostnader	685	0
	<u>133 912</u>	<u>140 760</u>

**HSB Brf Motorn i Avesta**

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	13 378 575	13 198 575
Årets nyanskaffning	215 000	180 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>13 593 575</u>	<u>13 378 575</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 808 977	-4 590 965
Årets avskrivningar	<u>-221 013</u>	<u>-218 012</u>
Utgående avskrivningar	<u>-5 029 990</u>	<u>-4 808 977</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>8 563 585</b>	<b>8 569 598</b>
Taxeringsvärde förbrf Motorn i Avesta, Motorn 1 . Värdeår 1954.		
Byggnad	11 539 000	9 486 000
Mark	3 363 000	2 765 000
Taxeringsvärde totalt	<u>14 902 000</u>	<u>12 251 000</u>
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>77 300</u>	<u>77 300</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>77 300</u>	<u>77 300</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>77 300</b>	<b>77 300</b>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>247 995</u>	<u>247 995</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>247 995</u>	<u>247 995</u>
Ingående avskrivningar	-74 399	-49 599
Årets avskrivningar	<u>-24 799</u>	<u>-24 800</u>
Utgående avskrivningar	<u>-99 198</u>	<u>-74 399</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>148 797</b>	<b>173 596</b>
<b>Not 13 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Andel i HSB Mälardalarna	<u>500</u>	<u>500</u>

*Handwritten signature*

**HSB Brf Motorn i Avesta**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	980
	<b>0</b>	<b>980</b>

<b>Not 15 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Aktuell skattefordran	21 193	35 833
Skattekonto	111 570	75 737
	<b>132 763</b>	<b>111 570</b>

<b>Not 16 Kortfristiga placeringar</b>		
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	<b>1 750 000</b>	<b>1 750 000</b>

Not 17 Eget kapital	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	102 595	2 766 076	591 675	276 695
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				276 695	-276 695
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-271 811	271 811	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			50 000	-50 000	
Årets resultat					248 221
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>102 595</b>	<b>2 544 265</b>	<b>1 090 181</b>	<b>248 221</b>

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Swedbank	2658599036	1,74%	2021-06-09	1 500 000	50 000
	Swedbank	2750760734	2,05%	2020-01-28	1 787 500	50 000
	Swedbank	2752070991	2,04%	2020-06-28	424 250	25 000
	Swedbank	2754207914	2,00%	2020-09-28	801 804	19 092
	Swedbank	2859004737	1,36%	2020-05-25	2 850 000	60 000
					7 363 554	204 092

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **1 450 000**

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 6 343 094

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.*

Fastighetsinteckningar	7 897 500	7 897 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 897 500</b>	<b>7 897 500</b>

<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	204 092	204 092
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	5 709 462	3 001 054
	<b>5 913 554</b>	<b>3 205 146</b>

<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Arbetsgivaravgifter	10 674	0
Källskatt	14 700	0
Övriga kortfristiga skulder	152	0
	<b>25 526</b>	<b>0</b>

<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	171 499	200 601
Upplupna räntekostnader	16 876	8 286
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 905	65 931
	<b>304 280</b>	<b>274 818</b>



**HSB Brf Motorn i Avesta**

**Noter**

**2019-12-31**

**2018-12-31**

Avesta, 2020-05-25

  
Anna-Kristin Jönsson

  
Inger Böberg

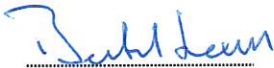
  
Eie Landquist

  
Tobias Karlsson

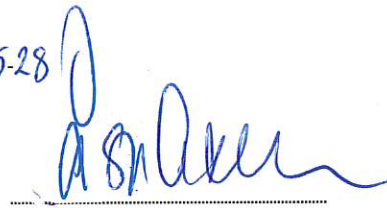
  
Ingrid Hoffman

  
Kerstin Torsell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-28

  
Bertil Lexell

Av stämman vald revisor

  
Åsa Axell

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**HSB Brf Motorn i Avesta**

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

**2019-01-01**    **2018-01-01**  
**2019-12-31**    **2018-12-31****Not 3****Fastighetsskötsel, serviceavtal mm**

4010	Fastighetsskötsel	19 066	16 007
4011	Förbrukningsmaterial	12 968	860
4012		0	0
4013		0	0
4014		0	0
4015		0	0
4019		0	0
4021		0	0
4030		0	0
4043		0	0
4044		0	0
4045		0	0
4050		0	0
4051		0	0
4052	Serviceavtal	20 975	0
4053		0	0
4070	Snörenhållning	8 216	15 806
4480		0	0
4481	Underhållsplan Avtal	9 129	0
4482	Fastighetsskötsel, Grundavtal	169 126	164 625
4483	Städ, Grundavtal	0	0
4484		0	0
4485		0	0
4486		0	0
4487		0	0
4525		0	0
4614		0	0
5480		0	0

**S:a Fastighetsskötsel serviceavtal mm****239 479****197 298****Reparationer**

4110	Reparation av bostäder	738	0
4111		0	0
4112	Rep VVS, el, ventilation	32 954	29 335
4120		0	0
4130	Reparation av gemensamma utrymmen	2 617	4 713
4140	Reparation av installationer	0	3 303
4146		0	0
4150	Reparation byggnad utvändigt	0	2 871
4160	Reparation av markytor	0	3 324
4170	Reparation av garage och p-platser	1 263	513
4180		0	0
4190		0	0
4192	Tvättstugeutrustning	7 860	0
4195	Försäkringsskador	0	0

**S:a Reparationer****45 431****44 060****EI**

4310		0	0
4322		0	0
4324	EI	73 550	68 001

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Motorn i Avesta, org.nr. 782000-1761

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Motorn 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom 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.

### Revisom 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.

- 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 Motorn i Avesta för år 2019 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:

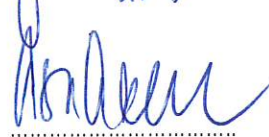
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

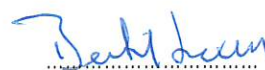
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Avesta den 28/5 2020



**Åsa Axell**

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



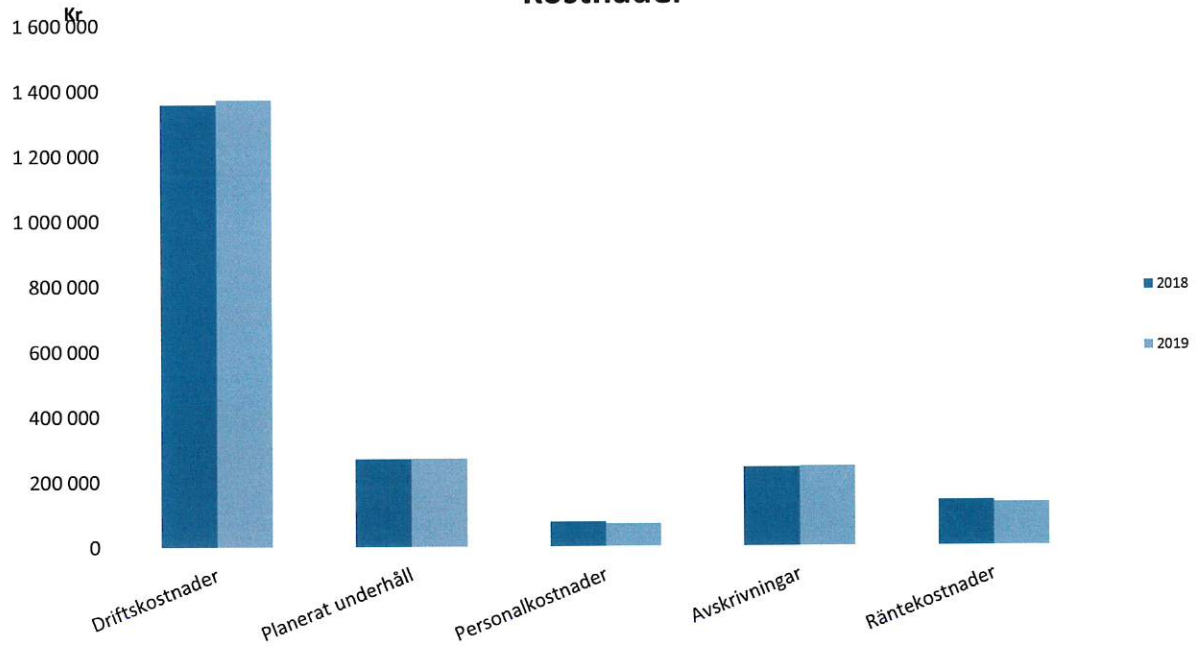
Av föreningen vald revisor



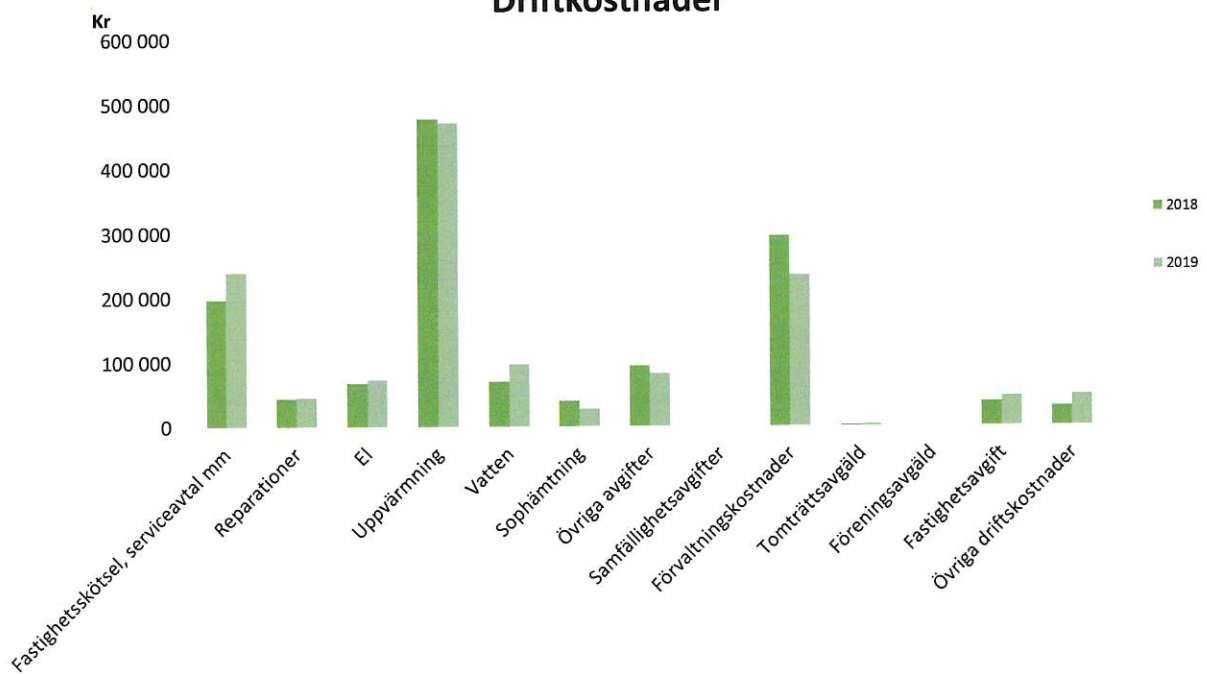


## HSB Brf Motorn i Avesta

### Kostnader



### Driftkostnader





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Motorn i Avesta



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 243 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> 2340 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>  204 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> 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
	<b>Årsavgift</b> 718 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.

