



HSB Bostadsrättsförening Planen i Avesta



Org.nr. 782000-1621

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 1957-01-05 med byggnadsår 1958-59 och äger fastigheten Månen 7 och Månen 8 i Avesta kommun med adresserna Axel Johnssons väg 96 A-B och 98 A-B, Prästgatan 27 A-B samt Malmgatan 29 A-B, 31 A-C och 33 A-C. Föreningen innehåller 126 st lägenheter med bostadsrätt, 1 st lokal med bostadsrätt och 2 st lokaler med hyresrätt samt 54 st garage och 25 st bilupställningsplatser.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m²)</u>
1 rum och kök	36	1 440
2 rum och kök	75	4 359
3 rum och kök	12	875
4 rum och kök	3	275
Bostäder	126	6 949
Lokaler	3	155

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

Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB Mälardalarna.

Underhållsplan har upprättats 1995. Reviderad 2009. Ny påbörjad 2021.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 2020-11-09

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2014 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 619 kr/m². I avgiften ingår vatten, värme och kabel-tv.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 142 (138). 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 20 (14) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 9 juni 2020 genom poströstning. I stämman deltog 31 (28) medlemmar, 21 poströster och 10 närvarande på stämman.

cc

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

Roland Hägg	ordförande	2021
Ola Bengtsson	vice ordförande	2021
Natalie Blom	sekreterare	2022
Sven-Erik Eklund	ledamot	2022
Natalie Källström	ledamot tom 2020-10-04	
LEA Vulli	ledamot	2022
Roger Sejsing	ledamot	2021

Birgitta Larm utsedd av HSB MälarDalarna

Styrelsen har under året hållit 8 (8) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sven-Erik Eklund, Roland Hägg, och Ola Bengtsson, 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 Peter Kotipelto och Peter Gustafsson, med Peter Kotipelto som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit Roland Hägg.

Studieorganisatör

Roger Sejsing har varit studieorganisatör.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Representanter har varit Roland Hägg med Ola Bengtsson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Årets underhåll

Tilläggsisolering har utförts på samtliga vindar

Planerat underhåll

Förbättring av skalskyddet är planerat, med kodlås på ytterdörrarna

Historik, underhåll (åtgärd o årtal)

2019	Solceller samt torkskåp på Malmgatan
2018	Projekt inlets gällande solceller
2017	Värmesystemet har totalreoverats
2017	Ny tvättmaskin på Malmgatan
2017	Energioptimering
2016	Ett femårigt energiavtal har tecknats med HSB Dalarna och HSB Värmland.
2015	Balkongreovering Axel Johnssons väg 96 och 98 a-b, samt Prästgatan 27 a-b

2015	Två stycken nya miljöhus.
2015	Uppfräschning asfaltsytorna framför Prästgatan 27 a-b, samt Malmgatan 31 b-c.
2014	Balkongrenovering Malmgatan 29-31 och 33.
2014	Inköp av 3 st garagelängor, innehållande 27 bilplatser.
2011	Fönsterbyte
2009	Stamrenovering samt totalrenovering av badrummen.
2008	Ventilationsfläktar på vindarna ersattes med nya.
2008	Rännalarna på fastigheternas tak målades om.
2006	Telias fiberuttag monterades i samtliga lägenheter.
2005	Lägenhetsdörrarna byttes ut och fastighets boxar installerades i trapphusen.
2004-2003	Den yttre miljön fick en omfattande uppfräschning.
2002	Tvättstugan på Prästgatan totalrenoverades.
2001	Ny tvättstuga färdigställdes på Malmgatan 31.
2001	Bullerdämpande skivor monterades i taken på samtliga trapphus.
2000	Samtliga källardörrar byttes ut.
1998	Samtliga garagedörrar byttes ut.
1997	Trapphusen målades om.
1996	Nytt lås system installerades.
1994	Fjärrvärmens ändrades om till två anslutningsställen och uppgraderades med nya pumpar, växlar och expansionskärl.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	4 824	4 617	4 541	4 524	4 493
Resultat efter finansiella poster tkr	518	736	874	180	721
Avgiftsnivå kr/kvm	619	619	619	619	619
Yttre fond kr/kvm	398	432	371	319	327
Lån kr/kvm	2 001	2 063	1 770	1 819	1 867
Soliditet %	33%	31%	32%	28%	27%
Likviditet i %	195%	130%	183%	131%	129%
Genomsnittlig skuldränta i %	1,44%	1,73%	2,57%	2,59%	3,11%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	512 725	3 068 347	3 161 340	735 841
Omföring av årets resultat enl Årsstämma			735 841	-735 841
Disp. fond för yttre uh enl Styrelsebeslut		-400 218	400 218	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		160 000	-160 000	
Årets resultat				517 709
Belopp vid årets slut	512 725	2 828 129	4 137 399	517 709

RESULTATDISPOSITION

a

Balanserat resultat	3 897 181
Disponerat ur UH-fonden	400 218
Avsatt till UH-fonden	- 160 000
Årets resultat	<u>517 709</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	4 655 108

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	4 655 108
-------------------------	-----------

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 757 927 kr,
se resultaträkningen.

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



HSB Brf Planen i Avesta

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 823 578	4 616 601
Summa rörelseintäkter		4 823 578	4 616 601
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 804 571	-2 647 564
Planerat underhåll	Not 4	-400 218	-167 447
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-183 361	-171 414
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-710 333	-654 510
Summa rörelsekostnader		-4 098 482	-3 640 934
Rörelseresultat		725 096	975 667
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-207 387	-239 826
Summa finansiella poster		-207 387	-239 826
Årets resultat		517 709	735 841
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-160 000	-500 000
Disposition underhållsfond		400 218	167 447
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		240 218	-332 553
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		757 927	403 287

cc

**HSB Brf Planen i Avesta****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	19 255 067	20 555 269
Mark	Not 9	255 165	255 165
Markanläggningar	Not 10	209 000	250 800
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 11	0	0
		<u>19 719 232</u>	<u>21 061 234</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

19 719 73221 061 734**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	428	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 890 962	2 388 128
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	175 219	212 267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>159 774</u>	<u>173 082</u>
		<u>4 226 384</u>	<u>2 773 477</u>

Summa omsättningstillgångar

4 226 3842 773 477**Summa tillgångar****23 946 116****23 835 211**

cc



HSB Brf Planen i Avesta

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	512 725	512 725
Underhållsfond	2 828 129	3 068 347
	<u>3 340 854</u>	<u>3 581 072</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 137 399	3 161 340
Årets resultat	517 709	735 841
	<u>4 655 108</u>	<u>3 897 181</u>
Summa eget kapital	<u>7 995 962</u>	<u>7 478 253</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	
	<u>13 777 271</u>	<u>10 460 000</u>
	13 777 271	10 460 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17	
Leverantörsskulder	440 000	4 195 771
Fond för inre underhåll	180 002	185 809
Övriga kortfristiga skulder	837 294	814 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	
	145 470	15 431
	Not 19	
	<u>570 117</u>	<u>685 772</u>
	2 172 882	5 896 957
Summa skulder	<u>15 950 153</u>	<u>16 356 957</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>23 946 116</u>	<u>23 835 211</u>

cc

**HSB Brf Planen i Avesta**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	517 709	735 841
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	710 333	654 510
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 228 042</u>	<u>1 390 351</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	49 928	-109 283
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	31 696	266 230
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 309 665</u>	<u>1 547 298</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	631 669	-3 753 482
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>631 669</u>	<u>-3 753 482</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-438 500	1 603 888
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-438 500</u>	<u>1 603 888</u>
Årets kassaflöde	1 502 834	-602 296
Likvida medel vid årets början	2 388 128	2 990 424
Likvida medel vid årets slut	3 890 962	2 388 128

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



HSB Brf Planen 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 2,4 %

Markanläggningar 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 % (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. *cc*

**HSB Brf Planen i Avesta**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 339 728	4 339 728
Hyrer	291 018	276 212
Övriga avgifter	244 510	86 171
Övriga intäkter	65 154	29 988
Bruttoomsättning	<u>4 940 410</u>	<u>4 732 099</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-53	0
Hyesbortfall	-1 280	0
Avsatt till inre fond	-115 499	-115 499
	<u>4 823 578</u>	<u>4 616 601</u>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	711 930	697 052
Reparationer	99 008	64 936
El	341 277	215 885
Uppvärmning	837 634	865 877
Vatten	164 931	152 124
Sophämtning	116 431	109 260
Övriga avgifter	121 818	126 333
Förvaltningskostnader	229 410	261 588
Fastighetsavgift	96 450	96 450
Övriga driftskostnader	85 681	58 059
	<u>2 804 571</u>	<u>2 647 564</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll gemensamma utrymmen	0	14 858
Underhåll enligt plan	400 218	152 589
	<u>400 218</u>	<u>167 447</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	44 415	42 333
Vicevärdsarvode	112 800	102 000
Övriga arvoden	1 561	2 098
Revisorsarvode	3 000	0
Sociala kostnader	21 585	24 983
	<u>183 361</u>	<u>171 414</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	668 533	521 991
Restvärdesavskrivning	0	90 719
Markanläggningar	41 800	41 800
	<u>710 333</u>	<u>654 510</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	207 171	239 826
Övriga finansiella kostnader	216	0
	<u>207 387</u>	<u>239 826</u>

cc

**HSB Brf Planen i Avesta**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	28 569 468	24 809 914
Årets nyanskaffning/bidrag solceller	-631 669	3 922 533
Årets utrangering		-162 979
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>27 937 799</u>	<u>28 569 468</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 014 199	-7 564 468
Årets utrangering	0	72 260
Årets avskrivningar	-668 533	-521 991
Utgående avskrivningar	<u>-8 682 732</u>	<u>-8 014 199</u>
Bokfört värde	19 255 067	20 555 269
Taxeringsvärde för brf Planen i Avesta, Månen 7 och Månen 8. Värdeår 1958.		
Byggnad - bostäder hyreshus	22 000 000	22 000 000
Byggnad - lokaler	864 000	864 000
	<u>22 864 000</u>	<u>22 864 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	5 800 000	5 800 000
Mark - lokaler	441 000	441 000
	<u>6 241 000</u>	<u>6 241 000</u>
Taxeringsvärde totalt	29 105 000	29 105 000
Not 9 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	255 165	255 165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>255 165</u>	<u>255 165</u>
Bokfört värde	255 165	255 165
Not 10 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	418 000	418 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>418 000</u>	<u>418 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-167 200	-125 400
Årets avskrivningar	-41 800	-41 800
Utgående avskrivningar	<u>-209 000</u>	<u>-167 200</u>
Bokfört värde	209 000	250 800
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	169 051
Årets investeringar	0	3 753 482
Omklassificeringar	0	-3 922 533
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	<u>500</u>	<u>500</u>

ac

**HSB Brf Planen i Avesta**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	428	0
	428	0

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Aktuell skattefordran	32 558	32 558
Skattekonto	142 661	179 709
	175 219	212 267

Not 15 Eget kapital	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	512 725	3 068 347	3 161 340	735 841
Omföring av årets resultat enligt årstämma				735 841	-735 841
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-400 218	400 218	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			160 000	-160 000	
Årets resultat					517 709
Belopp vid årets slut	0	512 725	2 828 129	4 137 399	517 709

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	87649	1,08%	2024-12-30	579 271	60 000
Stadshypotek AB	72198	1,07%	2025-09-30	3 178 000	80 000
Stadshypotek AB	950034	1,68%	2023-12-01	4 680 000	120 000
Stadshypotek AB	965942	1,33%	2022-03-01	3 900 000	100 000
Stadshypotek AB	976539	1,30%	2022-04-30	1 880 000	80 000
				14 217 271	440 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **13 777 271**

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 12 017 271

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar 15 809 000 15 809 000

varav frigjorda

Summa ställda säkerheter **15 809 000** **15 809 000**

Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	440 000	438 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	0	3 757 771
	440 000	4 195 771

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	10 084	959
Källskatt	21 686	4 700
Mervärdesskatt	105 435	6 720
Övriga kortfristiga skulder	8 265	3 052
	145 470	15 431

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	408 800	372 298
Upplupna räntekostnader	9 148	9 571
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152 169	303 903
	570 117	685 772



HSB Brf Planen i Avesta

Noter

2020-12-31

2019-12-31


Avesta, 2021-04-06


Roland Hägg


Birgitta Larhm


Lea Vulli


Nathalie Blom


Ola Bengtsson


Roger Seising


Sven-Erik Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-14


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 Planen, org.nr. 782000-1621

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Planen 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas 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.

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 Planen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 14 / 4 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

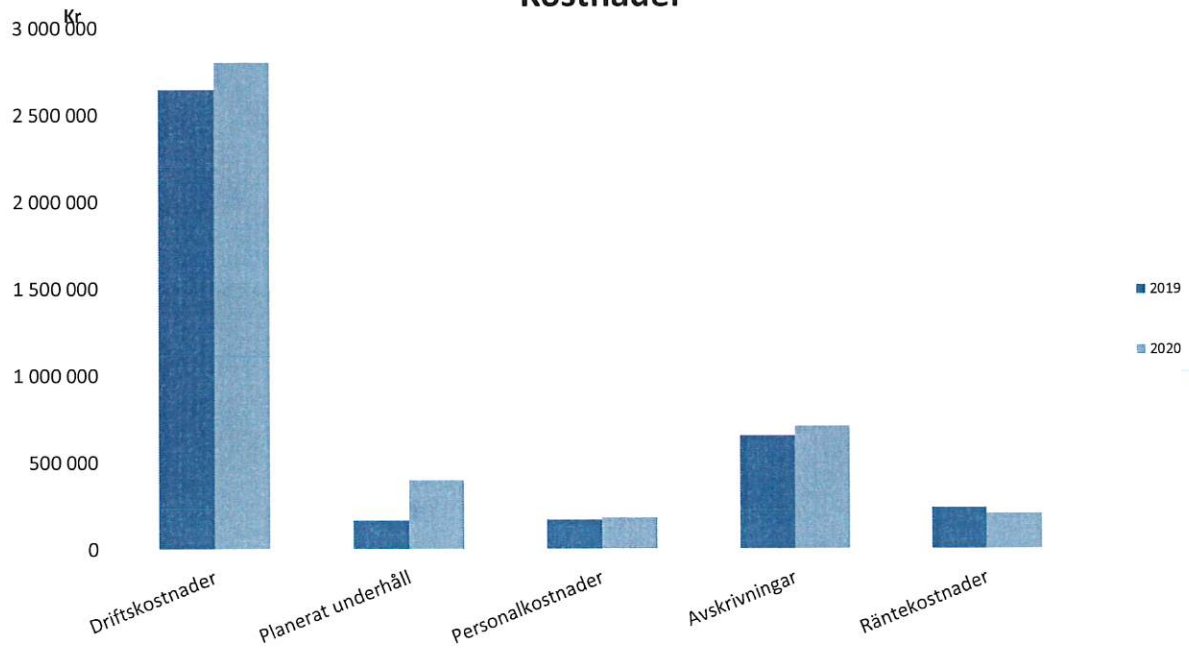


Av föreningen vald revisor

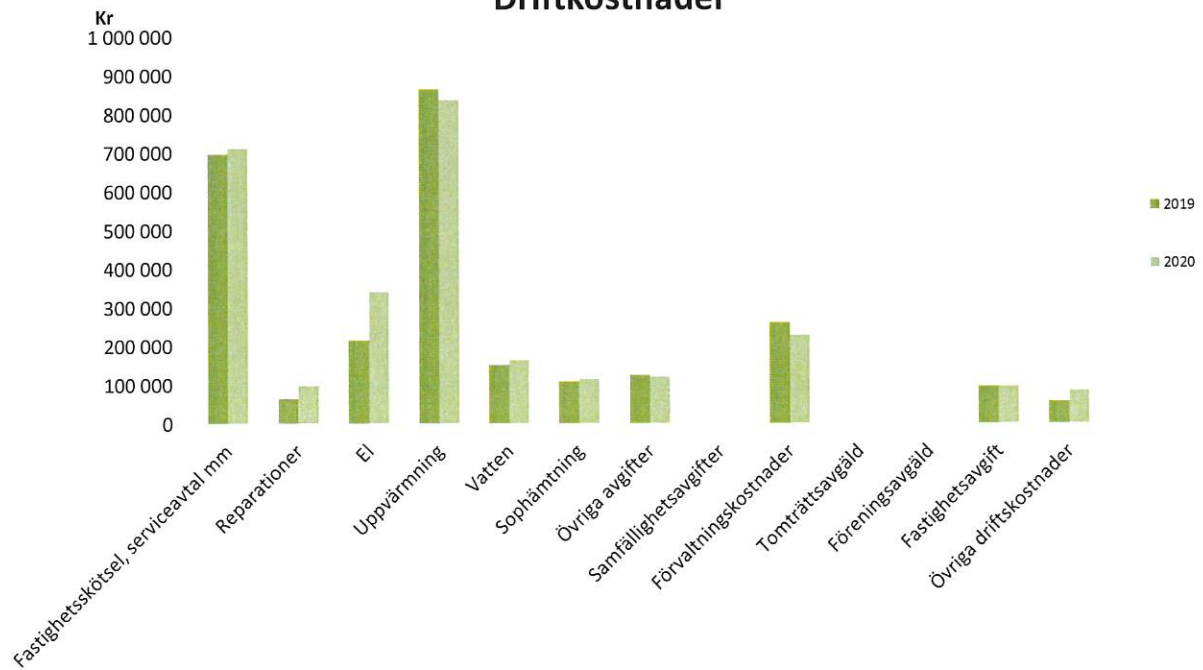


HSB Brf Planen i Avesta

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Planen i Avesta



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 229 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 2001 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 189 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 619 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.