



HSB Bostadsrättsförening Planen i Avesta



Org.nr. 782000-1621

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 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 17 st biluppsättningsplatser.

| <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.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 2019-10-08

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2014 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 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 138 (143). 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 14 (13) lägenhetsöverlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 16 maj 2019. I stämman deltog 28 (23) medlemmar, samt fem övriga åhörare.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

| | | |
|---------------|-----------------|------|
| Roland Hägg | ordförande | 2020 |
| Ola Bengtsson | vice ordförande | 2021 |

CC

| | | |
|-------------------|-------------|------|
| Natalie Blom | sekreterare | 2020 |
| Sven-Erik Eklund | ledamot | 2020 |
| Natalie Källström | ledamot | 2021 |
| LEA Vulli | ledamot | 2020 |
| Daniel Lindstein | ledamot | 2021 |

Birgitta Larm utsedd av HSB MälarDalarna

Styrelsen har under året hållit 8 (9) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sven-Erik Eklund, Roland Hägg, Ola Bengtsson och Natalie Källström, 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

Daniel Lindstein har varit studieorganisatör.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Representanter har varit Roland Hägg med Ola Bengtsson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Årets underhåll

Under året har solcellsprojektet blivit klart. Ansökan om bidrag har skett men någon utbetalning har ännu inte skett.

Vattenfalls lägenhetsmätare är borttagna, mätningen av elförbrukningen sker via föreningen till den boende. I samband med solcellsprojektet har vattenfall grävt och kraftigt förstärkt elmatningen till våra hus.

Torkskåpet i tvättstugan på Malmgatan har under året bytts ut.

Planerat underhåll

Inget större projekt är planerat för 2020

Historik, underhåll (åtgärd o årtal)

| | |
|------|---|
| 2018 | Projekt inletts gällande solceller |
| 2017 | Värmesystemet har totalrenoverats |
| 2017 | Ny tvättmaskin på Malmgatan |
| 2017 | Energioptimering |
| 2016 | Ett femårigt energiavtal har tecknats med HSB Dalarna och HSB Värmland. |

ca

| | |
|-----------|---|
| 2015 | Balkongrenovering 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 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr | 4 617 | 4 541 | 4 524 | 4 493 | 4 494 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | 736 | 874 | 180 | 721 | 875 |
| Avgiftsnivå kr/kvm | 619 | 619 | 619 | 619 | 619 |
| Yttre fond kr/kvm (inkl lokalyta) | 432 | 371 | 319 | 327 | 272 |
| Lån kr/kvm (inkl lokalyta) | 2 063 | 1 770 | 1 819 | 1 867 | 1 915 |
| Soliditet % | 31% | 32% | 28% | 27% | 24% |
| Likviditet i % | 130% | 183% | 131% | 129% | 88% |
| Genomsnittlig skuldränta i % | 1,73% | 2,57% | 2,59% | 3,11% | 4,37% |

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Uppl- avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------------------|-------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 512 725 | 0 | 2 735 794 | 2 619 563 | 874 331 |
| Omföring av årets resultat enl årsstämma | | | | 874 331 | -874 331 |
| Disp. fond för yttre uh enl sty- relsebeslut | | | -167 447 | 167 447 | |
| Avsättn. fond för yttre uh enl budget | | | 500 000 | -500 000 | |
| Årets resultat | | | | | 735 841 |
| Belopp vid årets slut | 512 725 | 0 | 3 068 347 | 3 161 340 | 735 841 |

RESULTATDISPOSITION

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat | 3 493 894 |
| Disponerat ur UH-fonden | 167 447 |
| Avsatt till UH-fonden | - 500 000 |
| Årets resultat | <u>735 841</u> |
| Summa fritt eget kapital att disponera av stämman | 3 897 181 |

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

| | |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 3 897 181 |
|-------------------------|-----------|

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 403 287 kr, se resultaträkningen.

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



HSB Brf Planen i Avesta

| | | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| Resultaträkning | | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 616 601 | 4 534 632 |
| Ovriga rörelseintäkter | Not 3 | 0 | 42 840 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 616 601 | 4 577 472 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 647 564 | -2 475 060 |
| Planerat underhåll | Not 5 | -167 447 | -136 570 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 6 | -171 414 | -170 387 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -654 510 | -580 767 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 640 934 | -3 362 784 |
| Rörelseresultat | | 975 667 | 1 214 689 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 8 | -239 826 | -340 358 |
| Summa finansiella poster | | -239 826 | -340 358 |
| Årets resultat | | 735 841 | 874 331 |
| Tilläggsupplysningar till resultaträkningen | | | |
| Avsättning underhållsfond | | -500 000 | -500 000 |
| Disposition underhållsfond | | 167 447 | 115 132 |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond | | -332 553 | -384 868 |
| Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond | | 403 287 | 489 463 |

cc



HSB Brf Planen i Avesta

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

| | | | |
|--------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | Not 9 | 20 555 269 | 17 245 446 |
| Mark | Not 10 | 255 165 | 255 165 |
| Markanläggningar | Not 11 | 250 800 | 292 600 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | Not 12 | 0 | 169 051 |
| | | <u>21 061 234</u> | <u>17 962 262</u> |

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar 21 061 734 17 962 762

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

| | | | |
|--|--------|------------------|------------------|
| HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank | | 2 388 128 | 2 990 424 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 14 | 212 267 | 191 436 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>173 082</u> | <u>84 630</u> |
| | | <u>2 773 477</u> | <u>3 266 490</u> |

Summa omsättningstillgångar 2 773 477 3 266 490

Summa tillgångar

23 835 211 **21 229 252**



HSB Brf Planen i Avesta

| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | Not 15 | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 512 725 | 512 725 |
| Underhållsfond | 3 068 347 | 2 735 794 |
| | <u>3 581 072</u> | <u>3 248 519</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Balanserat resultat | 3 161 340 | 2 619 563 |
| Årets resultat | 735 841 | 874 331 |
| | <u>3 897 181</u> | <u>3 493 894</u> |
| Summa eget kapital | <u>7 478 253</u> | <u>6 742 413</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 16 | |
| | <u>10 460 000</u> | <u>8 056 500</u> |
| | 10 460 000 | 8 056 500 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 17 | |
| Leverantörsskulder | 4 195 771 | 4 995 383 |
| Fond för inre underhåll | 185 809 | 171 925 |
| Övriga kortfristiga skulder | 814 174 | 773 047 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | |
| | 15 431 | 10 903 |
| | Not 19 | |
| | <u>685 772</u> | <u>479 082</u> |
| | 5 896 957 | 6 430 339 |
| Summa skulder | <u>16 356 957</u> | <u>14 486 839</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>23 835 211</u> | <u>21 229 252</u> |

**HSB Brf Planen i Avesta**

| Kassaflödesanalys | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 735 841 | 874 331 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 654 510 | 580 767 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 390 351</u> | <u>1 455 098</u> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -109 283 | -88 576 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 266 230 | 13 323 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | <u>1 547 298</u> | <u>1 379 845</u> |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -3 753 482 | -169 051 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | <u>-3 753 482</u> | <u>-169 051</u> |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | 1 603 888 | -356 112 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | <u>1 603 888</u> | <u>-356 112</u> |
| Årets kassaflöde | -602 296 | 854 682 |
| Likvida medel vid årets början | 2 990 424 | 2 135 742 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 388 128 | 2 990 424 |

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

OC



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).

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 | 1,8% |
| 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 % 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.

**HSB Brf Planen i Avesta**

| Noter | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 2 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 4 339 728 | 4 339 728 |
| Hyror | 276 212 | 286 762 |
| Övriga avgifter | 86 171 | 360 |
| Övriga intäkter | 29 988 | 27 563 |
| Bruttoomsättning | <u>4 732 099</u> | <u>4 654 413</u> |
| | | |
| Hysesbortfall | 0 | -4 282 |
| Avsatt till inre fond | <u>-115 499</u> | <u>-115 499</u> |
| | 4 616 601 | 4 534 632 |
| Not 3 Övriga rörelseintäkter | | |
| Ägarbonus | 0 | 26 895 |
| Återbäring Dalarnas försäkringsbolag | <u>0</u> | <u>15 945</u> |
| | 0 | 42 840 |
| Not 4 Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel, serviceavtal mm | 697 052 | 660 810 |
| Reparationer | 64 936 | 67 291 |
| El | 215 885 | 113 765 |
| Uppvärmning | 865 877 | 873 080 |
| Vatten | 152 124 | 147 941 |
| Sophämtning | 109 260 | 106 671 |
| Övriga avgifter | 126 333 | 115 053 |
| Förvaltningskostnader | 261 588 | 252 134 |
| Fastighetsavgift | 96 450 | 78 805 |
| Övriga driftskostnader | <u>58 059</u> | <u>59 510</u> |
| | 2 647 564 | 2 475 060 |
| Not 5 Planerat underhåll | | |
| Underhåll gemensamma utrymmen | 14 858 | 0 |
| Underhåll installationer | 0 | 115 132 |
| Underhåll enligt plan | <u>152 589</u> | <u>21 438</u> |
| | 167 447 | 136 570 |
| Not 6 Personalkostnader och arvoden | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 18 600 | 20 200 |
| Övriga arvoden | 25 831 | 27 534 |
| Löner och andra ersättningar | 102 000 | 96 000 |
| Sociala kostnader | <u>24 983</u> | <u>26 653</u> |
| | 171 414 | 170 387 |
| | | |
| Föreningen har inte haft några anställda under året. | | |
| Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader | 521 991 | 538 967 |
| Restvärdesavskrivning | 90 719 | 0 |
| Markanläggningar | <u>41 800</u> | <u>41 800</u> |
| | 654 510 | 580 767 |
| Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | <u>239 826</u> | <u>340 358</u> |
| | 239 826 | 340 358 |

EL

**HSB Brf Planen i Avesta**

| Noter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 9 Byggnader | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 24 809 914 | 24 809 914 |
| Omklassificerat från pågående nyanläggningar | 3 922 533 | 0 |
| Årets utrangering | -162 979 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 28 569 468 | 24 809 914 |
| | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -7 564 468 | -7 025 501 |
| Årets utrangering | 72 260 | 0 |
| Årets avskrivningar | -521 991 | -538 967 |
| Utgående avskrivningar | -8 014 199 | -7 564 468 |
| | | |
| Bokfört värde | 20 555 269 | 17 245 446 |
| | | |
| Taxeringsvärde för Brf Planen i Avesta, Månen 7 och Månen 8. Värdeår 1958. | | |
| | | |
| Byggnad | 22 864 000 | 19 707 000 |
| Mark | 6 241 000 | 5 110 000 |
| Taxeringsvärde totalt | 29 105 000 | 24 817 000 |
| | | |
| Not 10 Mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 255 165 | 255 165 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 255 165 | 255 165 |
| | | |
| Bokfört värde | 255 165 | 255 165 |
| | | |
| Not 11 Markanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 418 000 | 418 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 418 000 | 418 000 |
| | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -125 400 | -83 600 |
| Årets avskrivningar | -41 800 | -41 800 |
| Utgående avskrivningar | -167 200 | -125 400 |
| | | |
| Bokfört värde | 250 800 | 292 600 |
| | | |
| Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 169 051 | |
| Årets investeringar | 3 753 482 | 169 051 |
| Omklassificeringar | -3 922 533 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 169 051 |
| | | |
| Not 13 Aktier, andelar och värdepapper | | |
| 1 andel i HSB Mälardalarna | 500 | 500 |



HSB Brf Planen i Avesta

| Noter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Not 14 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Aktuell skattefordran | 32 558 | 61 931 |
| Skattekonto | 179 709 | 129 505 |
| | 212 267 | 191 436 |

| Not 15 Eget kapital | Uppl. avgifter | Insatser | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------------|----------------|------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 0 | 512 725 | 2 735 794 | 2 619 563 | 874 331 |
| Omföring av årets resultat enligt årsstämma | | | | 874 331 | -874 331 |
| Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut | | | -167 447 | 167 447 | |
| Avsättn. Fond för yttre uh enl budget | | | 500 000 | -500 000 | |
| Årets resultat | | | | | 735 841 |
| Belopp vid årets slut | 0 | 512 725 | 3 068 347 | 3 161 340 | 735 841 |

| Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut | Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|---|-----------------|------------|-------|------------|------------|----------------------|
| | Stadshypotek AB | 711987 | 1,55% | 2020-03-30 | 639 271 | 60 000 |
| | Stadshypotek AB | 818314 | 1,31% | 2020-09-30 | 3 256 500 | 78 000 |
| | Stadshypotek AB | 950034 | 1,68% | 2023-12-01 | 4 800 000 | 120 000 |
| | Stadshypotek AB | 965942 | 1,33% | 2022-03-01 | 4 000 000 | 100 000 |
| | Stadshypotek AB | 976539 | 1,30% | 2022-04-30 | 1 960 000 | 80 000 |
| | | | | | 14 655 771 | 438 000 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 460 000**

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 12 465 771

Ställda säkerheter

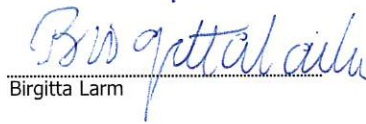
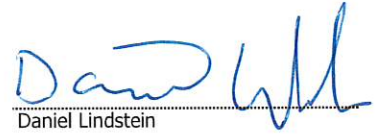
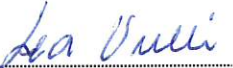

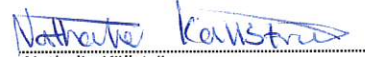
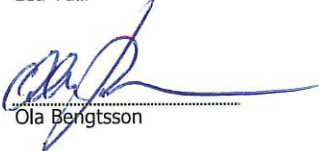

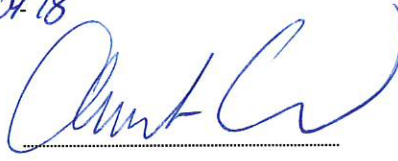
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 15 809 000 | 15 809 000 |
| Summa ställda säkerheter | 15 809 000 | 15 809 000 |

| Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut | | |
|---|------------------|------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar) | 438 000 | 356 112 |
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning) | 3 757 771 | 4 639 271 |
| | 4 195 771 | 4 995 383 |

| Not 18 Övriga kortfristiga skulder | | |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Arbetsgivaravgifter | 959 | 0 |
| Källskatt | 4 700 | 0 |
| Mervärdesskatt | 6 720 | 6 720 |
| Övriga kortfristiga skulder | 3 052 | 4 183 |
| | 15 431 | 10 903 |

| Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 372 298 | 352 397 |
| Upplupna räntekostnader | 9 571 | 15 006 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 303 903 | 111 679 |
| | 685 772 | 479 082 |

**HSB Brf Planen i Avesta****Noter****2019-12-31****2018-12-31**Avesta, 2020- ^{31-/3}
Roland Hägg
Birgitta Larm
Daniel Lindstein
Lea Vuili
Nathalie Blom
Nathalie Källström
Ola Bengtsson
Sven-Erik EklundVår revisionsberättelse har lämnats 2020- ⁰⁴⁻¹⁸
Bertil Lexell
Av stämman vald revisor
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 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 revisionssed i Sverige. Revisorens 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisor 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 trygghetssätt.

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:

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 revisions sed 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 revisions sed 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 18/4 2020



BoRevision i Sverige AB
Christina Cederlöf
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

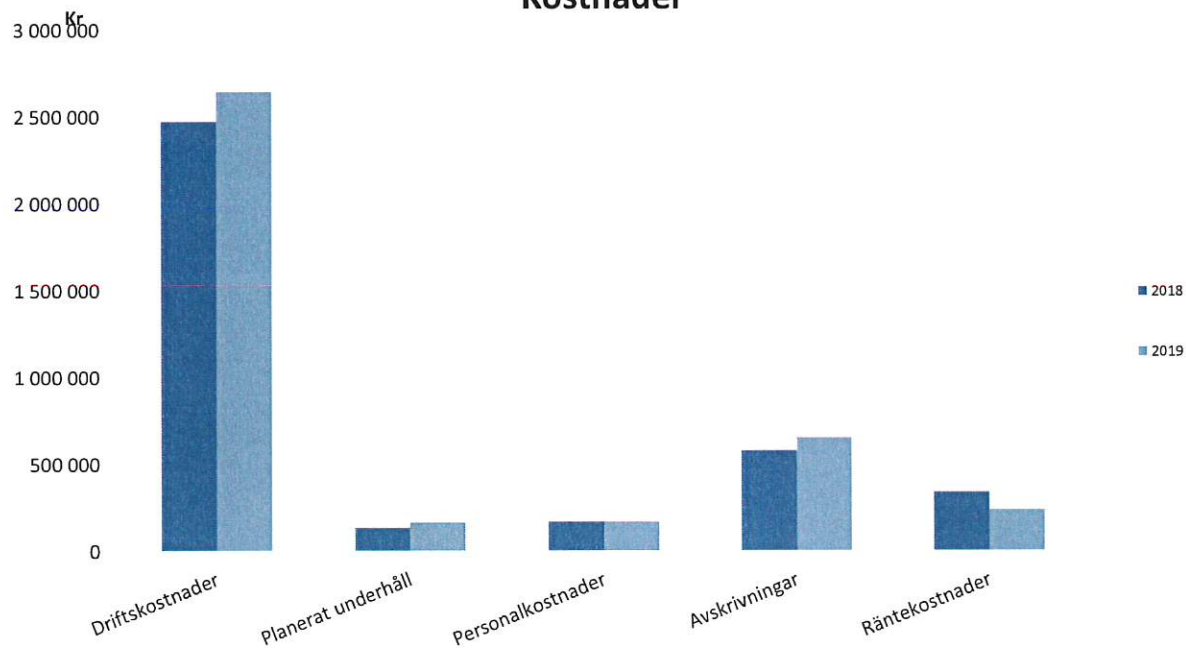


Av föreningen vald revisor
Bertil Lexell

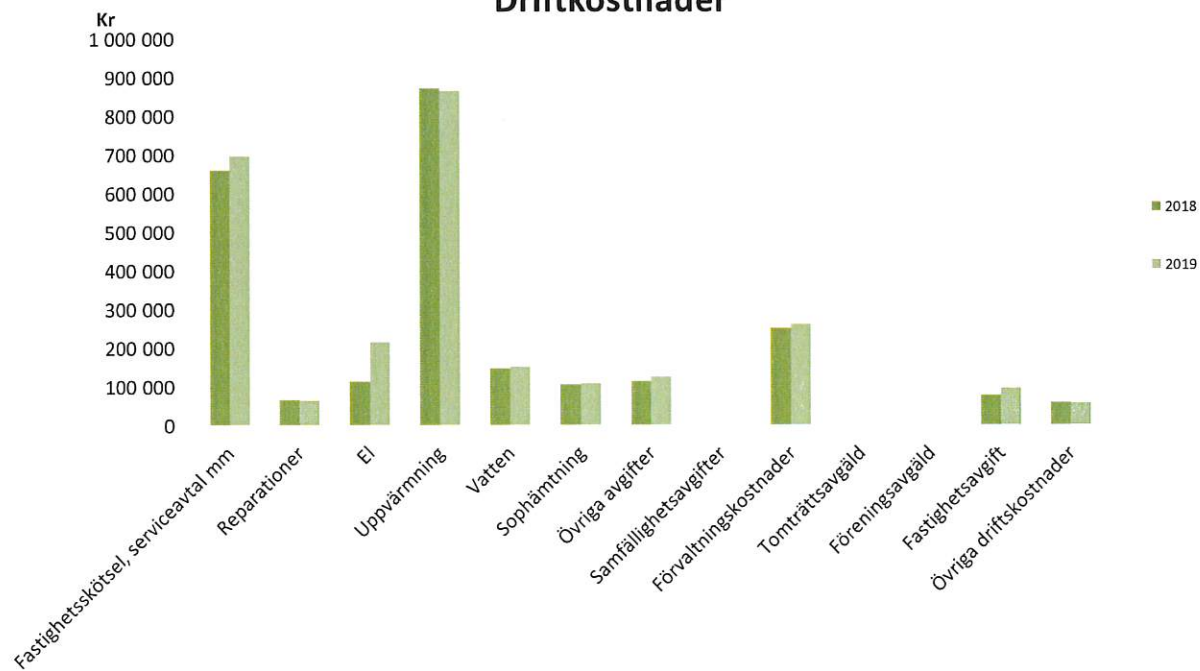


HSB Brf Planen i Avesta

Kostnader



Driftkostnader




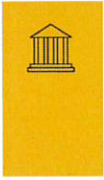






BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Planen i Avesta



| | NYCKELTAL | DEFINITION | VARFÖR? | RIKTVÄRDEN/SKALA |
|---|---|---|---|---|
|  | Sparande 219 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 2063 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 174 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.