



HSB Bostadsrättsförening Mimer i Avesta



Org.nr. 782000-1720

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 1953-04-18 med byggnadsår 1954 och äger fastigheterna Skogsbo 32:104 och Skogsbo 32:105 i Avesta kommun med adresserna Mimerstigen 1 A-D och Hällsängsvägen 1 A-B. Föreningen innehåller 44 lägenheter med bostadsrätt och 10 st lokaler med hyresrätt samt 20 st garage och 26 st bilupställningsplatser.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	10	370
2 rum och kök	21	1174
3 rum och kök	11	812
4 rum och kök	2	188
Bostäder	44	2544
Lokaler	10	640

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

För förvaltning har följande leverantörer anlåtats:

Fastighetsskötseln	HSB MälarDalarna.
Städning av gemensamma ytor	HSB MälarDalarna.
Administrativ förvaltning	HSB MälarDalarna.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen, utförd av HSB MälarDalarna. Underhållsplan har upprättats 2015 och är reviderad år 2020.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna var oförändrade 2020. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 762 kr/m². I avgiften ingår vatten, värme och kabel-tv.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 48 (48) 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 4 (4) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28. I stämman deltog 11 (16) medlemmar

Extraföreningsstämma genomfördes 2020-08-18, stämman beslutade att övergå till Telias fiber (bredband, digital-TV och IP-telefoni) och att avsluta avtalet med Comhem.

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

Thomas Johansson	ordförande	2022
Ann-Catrin Anveklev	vice ordförande	2022
Sara Talebi	sekreterare	2022
Johan Dalsner	ledamot	2021
Lennart Hjelm	ledamot	2021
Charles Hermansson	ledamot	2021

Inger Boberg utsedd av HSB MälarDalarna

Styrelsen har under året hållit 6 (11) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Tomas Johansson, Ann-Catrin Anveklev, Sara Talebi och Lennart Hjelm, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Bertil Lexsell på Beleko AB, vald av föreningen, samt BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Agneta Andersson och Rasmus Åkerfeldt som ordförande

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Thomas Johansson med Sara Talebi som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

Putslagning av burspråk samt färgning. Byte av trapphusbelysning.

Planerat Underhåll

Renovering av trapphusen. Påbörja IMD under 2021.

Historik, underhåll (åtgärd o årtal)

- 1999 Nya balkonger.
- 2001 Nya källardörrar.
- 2002 Ny tvättstuga på Hällsängsvägen.
- 2003 Renovering vävstugan.
- 2004 Nytt sophus och nya motorvärmastolpar.
- 2005 Nya lägenhetsdörrar och postboxar i entréerna.
- 2006 Nya fönster
- 2010 Nya fläktar i garagen.
- 2011 Nya källartrappor med tak.
- 2012 Sammanslagning av 16 st lägenheter till 8 st.
- 2013 Stambyte
- 2014 Nya garageportar
- 2014 Nya maskiner i tvättstugan *cc*

- 2015 Låsbyte hela Brf.
- 2015 Inköp dator och kopiator.
- 2015 Kulvertvärme
- 2015 Brandsäkrat källare Mimerstigen.
- 2015 Belysning källare Hällsängsvägen

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 480	2 462	2 468	2 480	2 478
Resultat efter finansiella poster tkr	49	238	152	368	453
Avgiftsnivå kr/kvm	762	762	766	766	762
Yttre fond kr/kvm	1 115	1 169	1 064	1 042	998
Lån kr/kvm	2 262	2 325	2 255	2 315	2 365
Soliditet %	42%	42%	40%	38%	36%
Likviditet i %	432%	470%	354%	318%	257%
Genomsnittlig skuldränta i %	2,25%	1,93%	1,79%	1,81%	2,08%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	91 445	0	3 721 564	1 554 618	237 675
Omföring av årets resultat enl årsstämma				237 675	-237 675
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-217 020	217 020	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			44 000	-44 000	
Årets resultat					49 021
Belopp vid årets slut	91 445	0	3 548 544	1 965 313	49 021

RESULTATDISPOSITION


Balanserat resultat	1 792 293
Disponerat ur UH-fonden	217 020
Avsatt till UH-fonden	- 44 000
Årets resultat	<u>49 021</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	2 014 334

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 2 014 334

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 548 544 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir till 222 041 kr,
se resultaträkningen.

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

**HSB Brf Mimer i Avesta**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 480 424	2 462 404
Summa rörelseintäkter		2 480 424	2 462 404
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 667 283	-1 654 469
Planerat underhåll	Not 4	-217 020	-35 226
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-63 785	-70 884
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-319 661	-319 660
Summa rörelsekostnader		-2 267 750	-2 080 239
Rörelseresultat		212 674	382 165
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	800	801
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-164 453	-145 291
Summa finansiella poster		-163 653	-144 490
Årets resultat		49 021	237 675
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-44 000	-170 000
Disposition underhållsfond		217 020	35 226
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		173 020	-134 774
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		222 041	102 901

cc

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

Byggnader	Not 9	9 974 188	10 251 699
Mark	Not 10	55 000	55 000
Inventarier	Not 11	184 433	226 583
		<u>10 213 621</u>	<u>10 533 282</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar 10 214 121 10 533 782

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	0	17 394
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 333 693	2 024 528
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 948	10 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>37 030</u>	<u>32 559</u>
		<u>2 374 670</u>	<u>2 085 463</u>

Kortfristiga placeringar Not 15 800 000 800 000

Summa omsättningstillgångar 3 174 670 2 885 463

Summa tillgångar **13 388 791** **13 419 244**

cc

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

Not 16

Bundet eget kapital

Insatser

91 445

91 445

Underhållsfond

3 548 544

3 721 564

3 639 9893 813 009*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 965 313

1 554 618

Årets resultat

49 021

237 675

2 014 3341 792 293

Summa eget kapital

5 654 3235 605 302**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

00

0

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

7 200 000

7 400 000

Leverantörsskulder

120 322

74 011

Aktuell skatteskuld

3 349

3 349

Fond för inre underhåll

50 828

50 828

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

0

26 504

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

359 969

259 250

7 734 4687 813 942

Summa skulder

7 734 4687 813 942**Summa eget kapital och skulder****13 388 791****13 419 244**

te

**HSB Brf Mimer i Avesta**

Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	49 021	237 675
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	319 661	319 660
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>368 682</u>	<u>557 335</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	19 957	-6 405
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	120 526	-136 204
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>509 165</u>	<u>414 726</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-200 000</u>	<u>-200 000</u>
Årets kassaflöde	309 165	214 726
Likvida medel vid årets början	2 824 528	2 609 802
Likvida medel vid årets slut	3 133 693	2 824 528

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



HSB Brf Mimer 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 %

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.

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 417 525 kr.

Övrigt

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

DC

**HSB Brf Mimer i Avesta**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 937 796	1 937 796
Hyror	323 282	326 269
Övriga avgifter	215 880	215 880
Övriga intäkter	17 774	10 912
Bruttoomsättning	<u>2 494 732</u>	<u>2 490 857</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-8 667	0
Hyresbortfall	-5 641	-28 453
	2 480 424	2 462 404
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	339 329	343 921
Reparationer	44 466	47 496
El	207 664	249 293
Uppvärmning	483 158	485 891
Vatten	101 405	97 138
Sophämtning	74 946	58 693
Övriga avgifter	49 694	60 381
Förvaltningskostnader	289 508	244 591
Tomträttsavgäld	4 650	4 650
Fastighetsavgift	38 064	38 241
Övriga driftskostnader	34 397	24 173
	1 667 283	1 654 469
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	<u>217 020</u>	<u>35 226</u>
	217 020	35 226
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	47 625	52 775
Övriga arvoden	1 500	4 525
Revisorsarvode	3 000	0
Sociala kostnader	11 660	13 584
	63 785	70 884
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	277 511	277 510
Inventarier	42 150	42 150
	319 661	319 660
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	800	800
Ränteintäkter skattekonto	0	1
	800	801
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	164 138	145 021
Övriga finansiella kostnader	315	270
	164 453	145 291

ac

**HSB Brf Mimer i Avesta**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	13 981 784	13 981 784
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 981 784	13 981 784
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 730 085	-3 452 575
Årets avskrivningar	-277 511	-277 510
Utgående avskrivningar	-4 007 596	-3 730 085
Bokfört värde	9 974 188	10 251 699
Taxeringsvärde för SKOGSBO 32:1 och 32:104 M.FL. i Avesta. Värdeår 1953.		
Byggnad	7 987 000	7 987 000
Mark	2 471 000	2 471 000
Taxeringsvärde totalt	10 458 000	10 458 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	55 000	55 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 000	55 000
Bokfört värde	55 000	55 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	421 500	421 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	421 500	421 500
Ingående avskrivningar	-194 917	-152 767
Årets avskrivningar	-42 150	-42 150
Utgående avskrivningar	-237 067	-194 917
Bokfört värde	184 433	226 583
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

OC

**HSB Brf Mimer i Avesta**

Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	17 394		
		0	17 394		
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		3 948	10 982		
		3 948	10 982		
Not 15 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.		800 000	800 000		
Not 16 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	91 445	3 721 564	1 554 618	237 675
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				237 675	-237 675
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-217 020	217 020	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			44 000	-44 000	
Årets resultat					49 021
Belopp vid årets slut	0	91 445	3 548 544	1 965 313	49 021
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2752295952	2,30%	2021-01-02	1 750 000	50 000
Swedbank	2854078223	1,88%	2021-03-28	5 450 000	150 000
				7 200 000	200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0	
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					6 200 000
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				10 425 000	10 425 000
Summa ställda säkerheter				10 425 000	10 425 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				200 000	200 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				7 000 000	7 400 000
				7 200 000	7 600 000
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	10 964
Källskatt				0	15 540
				0	26 504
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				192 538	184 646
Upplupna räntekostnader				1 188	850
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				166 243	73 754
				359 969	259 250

cc



HSB Brf Mimer i Avesta

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Avesta, 2021-05-21

Ann-Charin Anveklev

Johan Dalsner

Charles Hermansson

Inger Foberg

Thomas Johansson

Lennart Hjelm

Sara Talebi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-26

Bertil Lexell
Av stämman vald revisor

Christina Cederlöf
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Mimer i Avesta, org.nr. 782000-1720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorenas 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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


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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- 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 Mimer 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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:

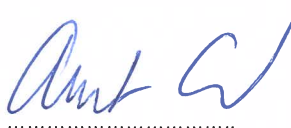
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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.

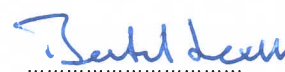
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig 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 26,5 2021



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



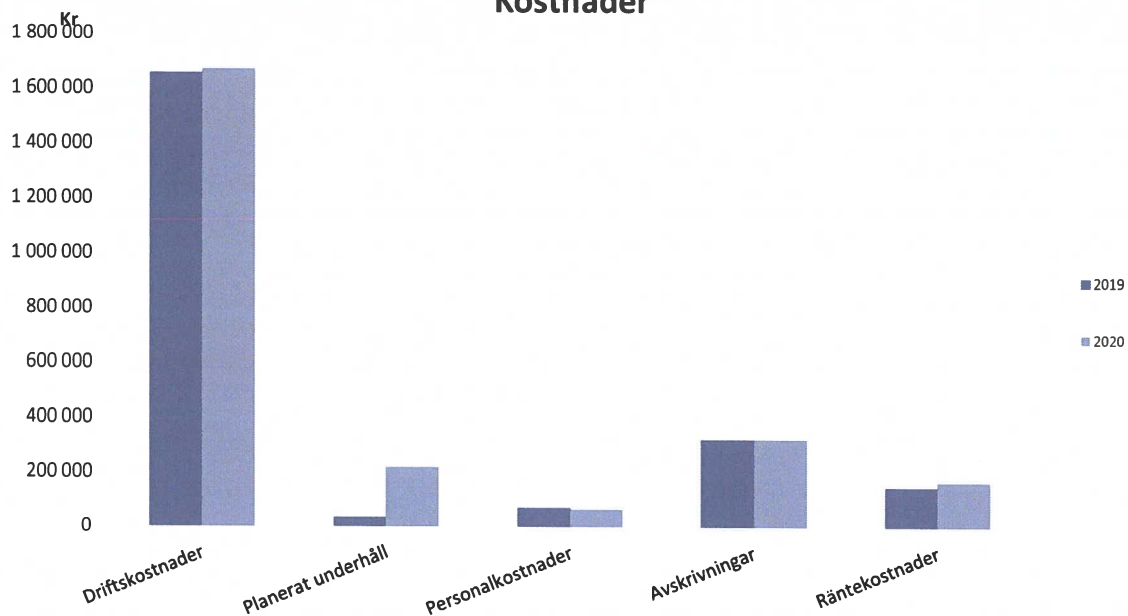
Bertil Lexell

Av föreningen vald revisor



HSB Brf Mimer i Avesta

Kostnader



Driftkostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Mimer i Avesta



184
KR/KVM
SPARANDE



2262
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



4%
RÄNTEKÄNSLIGHET



249
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD










Ja
TOMTRÄTT



762
KR/KVM
ÅRSAVGIFT

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 184 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 2262 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 4%	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 249 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 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
	Årsavgift 762 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.