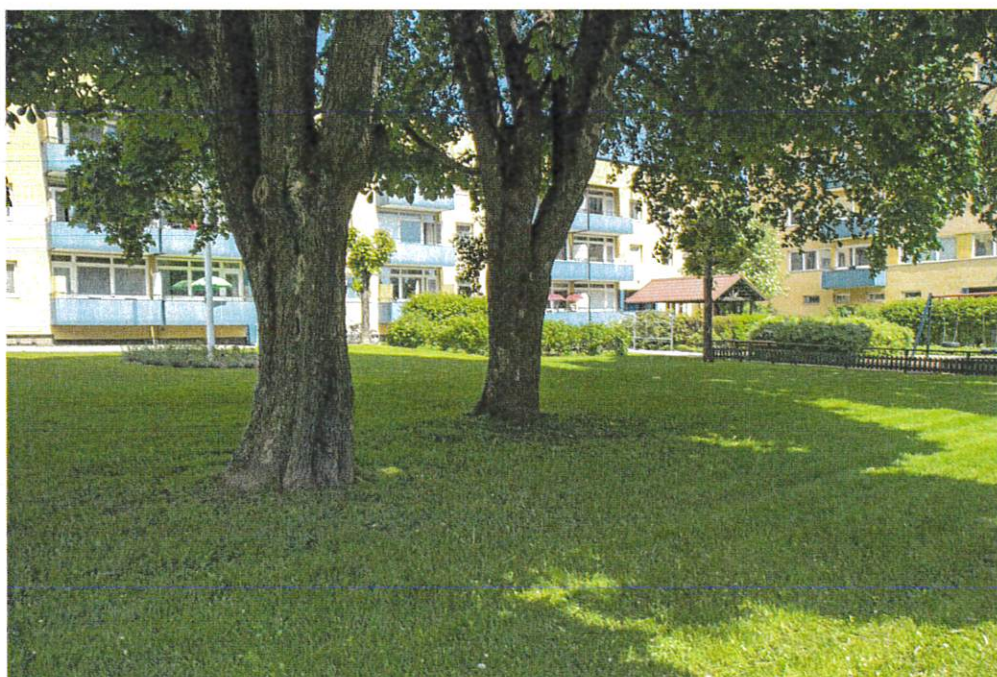




HSB Bostadsrättsförening Tor i Avesta



Org.nr. 782000-1787

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 1954-01-23 med byggnadsår 1957 och äger fastigheten Asken 3 i Avesta kommun med adresserna Torsgatan 18 och Åsgatan 6 A-C. Föreningen innehåller 61st lägenheter med bostadsrätt och 4 st lokaler med hyresrätt samt 6 st garage och 20 st biluppställningsplatser.

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta (m2)</u>
1 rum och kök	14	478
2 rum och kök	18	981
3 rum och kök	29	2 261
Bostäder	61	3 720
Lokaler	4	427,5

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Gröntjärna Entreprenad

Städningen har ombesörjts av Ingers Städ och Hårservice.

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Underhållsplan har upprättats 2014 och reviderats 2019.

Styrelsen har gjort den stadgeenliga besiktningen 5 november 2019.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2019 med 3 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om höjning med 2% from 1 januari 2020. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 647 kr/m². I avgiften ingår hushålls el, vatten, värme och kabel-tv.

Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 65 (68) 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 9 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 27 maj 2019. I stämman deltog 20 (27) medlemmar. Extrastämma hölls 1 april 2020 gällande beslut om balkonger och IMD

Styrelse

Styrelsen har sedan stämman haft följande sammansättning:

Peter Lönnemyr

ordförande

2020

cc

Nils-Åke Andersson	vice ordförande	2021
Stig Mylfalk	ledamot tom hösten 2019	2020
Erika Samuelsson	sekreterare	2021
Thomas Landberg	ledamot	2020

Solveig Spångberg utsedd av HSB MälarDalarna

Suppleanter har varit:
Merja Martinsson 2020

Styrelsen har under året hållit 7(7) sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Peter Lönnemyr, Erika Samuelsson och Nils-Åke Andersson, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Eva Henriksson Avesta Revisionsbyrå vald av föreningen samt BoRevision AB av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Jonna Assarsson och Ulla Lindh.

Vicevärd

Vicevärd har varit Jonna Assarsson och Ulla Lindh.

Representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige

Föreningens representanter i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit Peter Lönnemyr med Nils-Åke Andersson som suppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets underhåll

Ny undercentral med digitalstyrning av värmen samt nya tryckkärl
AC till pizzeria Torino
Kontroll av sotaren av kanaler

Planerat underhåll

Balkongbyte
IMD

Historik, underhåll (åtgärd o årtal)

2000 Badrumsrenovering med stambyte.
2001 Renovering hiss
2005 Byte fönster och fönsterdörrar vid balkonger.
2010 Blästring och målning av tak i A- och B-hus
2011 Nya takfönster, låghus.
Nya grundvattenpumpar med automatik
2013 Nya portar, lägenhetsdörrar o postboxar.
Målning av trapphus i A och B hus. cc

- Nya tvättmaskiner, torktumlare och fläktar i torkrum..
2014 Renovering av affärslokal.
2015 14 nya p-platser med elstolpar, Byte av elstolpar till 4 befintliga p-platser. Nytt innertak och åtgärdad ventilation, Pizzeria Torino.
2016 Fönsterbyte
2017 Byte till ledbelysning utomhus vid affärslokaler samt garage/portar.
2017 Statuskontroll.
2018 Taktäckning

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	2 578	2 479	2 447	2 522	2 470
Resultat efter finansiella poster tkr	168	287	411	704	314
Avgiftsnivå kr/kvm	634	615	603	603	603
Yttre fond kr/kvm	315	334	355	278	207
Lån kr/kvm	545	552	558	565	572
Soliditet %	61%	62%	61%	59%	54%
Likviditet i %	314%	346%	322%	255%	553%
Genomsnittlig skuldränta i %	2,42%	2,43%	2,44%	2,42%	3,35%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	170 370	1 384 312	3 115 251	287 085
Omföring av årets resultat enl årsstämma			287 085	-287 085
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-177 806	177 806	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		100 000	-100 000	
Årets resultat				168 470
Belopp vid årets slut	170 370	1 306 506	3 480 142	168 470

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	3 402 336
Disponerat ur UH-fonden	177 806
Avsatt till UH-fonden	- 100 000
Årets resultat	<u>168 470</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	3 648 612

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	3 648 612
-------------------------	-----------

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

**HSB Brf Tor i Avesta**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 578 282	2 477 373
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	0	12 990
Summa rörelseintäkter		2 578 282	2 490 363
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 889 963	-1 604 181
Planerat underhåll	Not 5	-177 806	-238 463
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-167 698	-185 927
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-119 557	-119 557
Summa rörelsekostnader		-2 355 025	-2 148 128
Rörelseresultat		223 257	342 235
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	485	797
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-55 272	-55 947
Summa finansiella poster		-54 787	-55 150
Årets resultat		168 470	287 085
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-100 000	-150 000
Disposition underhållsfond		177 806	238 463
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		77 806	88 463
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		246 276	375 548

u

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

Byggnader	Not 10	4 925 869	5 045 426
Mark	Not 11	206 270	206 270
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	80 611	0
		<u>5 212 750</u>	<u>5 251 696</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier, andelar och värdepapper	Not 13	501	501
		<u>501</u>	<u>501</u>

Summa anläggningstillgångar 5 213 251 5 252 197

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	4 155	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 810 344	2 242 734
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	248 824	145 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 075	77 680
		<u>3 154 398</u>	<u>2 466 250</u>

Kortfristiga placeringar Not 16 0 300 000

Summa omsättningstillgångar 3 154 398 2 766 250

Summa tillgångar**8 367 649** **8 018 447**

ee



HSB Brf Tor i Avesta

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 17	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	170 370	170 370
Underhållsfond	1 306 506	1 384 312
	<u>1 476 876</u>	<u>1 554 682</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 480 142	3 115 251
Årets resultat	168 470	287 085
	<u>3 648 612</u>	<u>3 402 336</u>
Summa eget kapital	<u>5 125 488</u>	<u>4 957 018</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18	
	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19	
Leverantörsskulder	2 261 000	2 289 000
Fond för inre underhåll	302 557	226 689
Övriga kortfristiga skulder	237 147	229 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	
	69 883	0
	Not 21	
	371 573	315 900
	<u>3 242 161</u>	<u>3 061 429</u>
Summa skulder	<u>3 242 161</u>	<u>3 061 429</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>8 367 649</u>	<u>8 018 447</u>

cc

**HSB Brf Tor i Avesta**

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	168 470	287 085
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	119 557	119 557
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>288 027</u>	<u>406 642</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-120 538	-80 310
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>208 732</u>	<u>2 348 076</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	376 221	2 674 408
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-80 611	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-80 611</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-28 000	-2 289 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-28 000</u>	<u>-2 289 000</u>
Årets kassaflöde	267 610	385 408
Likvida medel vid årets början	2 542 734	2 157 327
Likvida medel vid årets slut	2 810 344	2 542 735

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

**HSB Brf Tor 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 1,1 %

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. Beskattningsprocenten är 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 Tor i Avesta**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 357 328	2 288 580
Hyror	311 415	286 812
Övriga avgifter	30 242	31 860
Övriga intäkter	18 545	5 145
Bruttoomsättning	<u>2 717 530</u>	<u>2 612 397</u>
Avgiftsbortfall	-23 353	-19 368
Hysesbortfall	-90 899	-90 660
Avsatt till inre fond	-24 996	-24 996
	<u>2 578 282</u>	<u>2 477 373</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Ågarbonus	0	4 261
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	0	8 729
	<u>0</u>	<u>12 990</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	442 350	264 996
Reparationer	79 495	44 633
El	266 052	229 872
Uppvärmning	469 731	475 975
Vatten	105 017	99 501
Sophämtning	53 324	50 010
Övriga avgifter	156 544	142 383
Förvaltningskostnader	171 000	189 661
Tomträttsavgäld	6 000	2 938
Fastighetsavgift	54 323	47 983
Övriga driftskostnader	86 128	56 230
	<u>1 889 963</u>	<u>1 604 181</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll lokaler	20 000	0
Underhåll installationer	0	19 587
Underhåll huskropp utvändigt	0	218 877
Underhåll enligt plan	157 806	0
	<u>177 806</u>	<u>238 463</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	58 000	96 600
Övriga arvoden	36 313	46 313
Revisorsarvode	0	2 200
Löner och andra ersättningar	33 859	0
Sociala kostnader	39 527	40 815
	<u>167 698</u>	<u>185 927</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	119 557	119 557
	<u>119 557</u>	<u>119 557</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	485	797
	<u>485</u>	<u>797</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	55 002	55 947
Övriga finansiella kostnader	270	0
	<u>55 272</u>	<u>55 947</u>

**HSB Brf Tor i Avesta**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	10 489 922	10 489 922
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 489 922	10 489 922
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 444 496	-5 324 939
Årets avskrivningar	-119 557	-119 557
Utgående avskrivningar	-5 564 053	-5 444 496
Bokfört värde	4 925 869	5 045 426
Taxeringsvärde för brf Tor i Avesta, Asken 3. Värdeår 1957.		
Byggnad	12 290 000	11 097 000
Mark	3 433 000	2 718 000
Taxeringsvärde totalt	15 723 000	13 815 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	206 270	206 270
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 270	206 270
Bokfört värde	206 270	206 270
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar	80 611	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 611	0
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel i HSB Mälardalarna	500	500
Andelar i bostadsrättsföreningar	1	1
	501	501

ce

**HSB Brf Tor i Avesta**

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 155	0			
	4 155	0			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	33 050	47 333			
Skattekonto	164 367	94 096			
Övriga fordringar	51 407	4 408			
	248 824	145 837			
Not 16 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	0	300 000			
Not 17 Eget kapital					
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	170 370	1 384 312	3 115 251	287 085
Omföring av årets resultat enligt årstämma				287 085	-287 085
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-177 806	177 806	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			100 000	-100 000	
Årets resultat					168 470
Belopp vid årets slut	0	170 370	1 306 506	3 480 142	168 470
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Swedbank Hyp. AB	2658647231	2,72%	2020-12-28	1 130 500	10 500
Swedbank Hyp. AB	2658647249	1,80%	2020-12-28	1 130 500	14 000
				2 261 000	24 500
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					2 138 500
Ställda säkerheter	<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>				
Fastighetsinteckningar				5 607 000	5 607 000
Summa ställda säkerheter				5 607 000	5 607 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				24 500	28 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 236 500	2 261 000
				2 261 000	2 289 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				28 051	0
Källskatt				41 832	0
				69 883	0
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				222 884	231 686
Upplupna räntekostnader				0	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				148 689	84 214
				371 573	315 900
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Balkongbygge om cirka 10 Mkr kommer att genomföras och finansieras genom nyupplåning samt höjning av avgifter för alla med balkonger					



HSB Brf Tor i Avesta


Noter

2019-12-31

2018-12-31

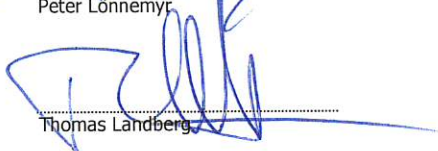
Avesta, 2020-05-25


Erika Samuelsson


Peter Lönnemyr


Merja Martinsson


Nils-Åke Andersson

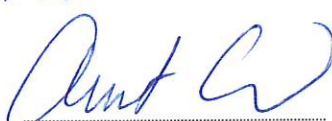

Thomas Landberg


Solveig Spångberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-02


Eva Henriksson

Av stämman vald revisor


Christina Cederlöf

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Tor i Avesta, org.nr. 782000-1787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tor i Avesta för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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


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

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

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.

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 Tor i Avesta för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 21/6 2020



Christina Cederlöf

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

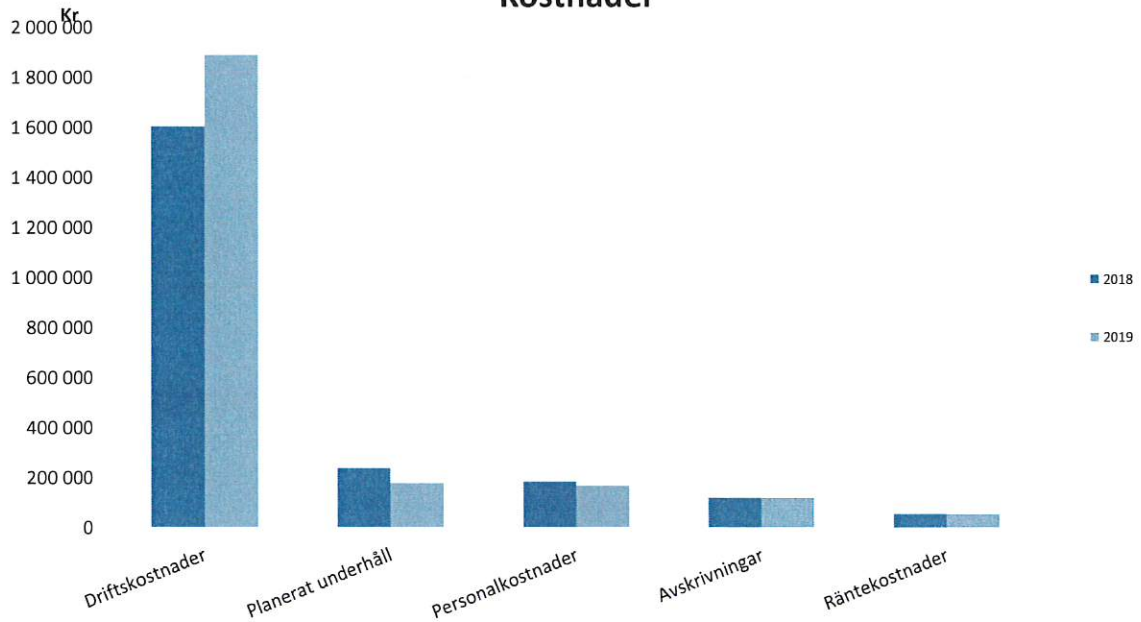


Av föreningen vald revisor

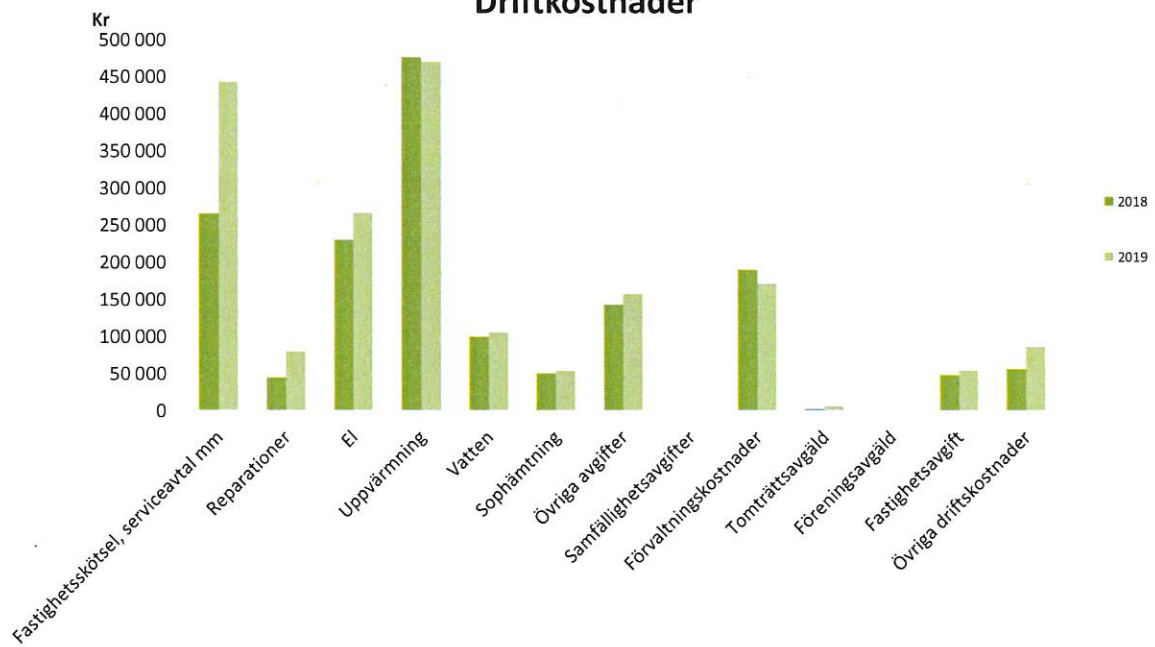


HSB Brf Tor i Avesta

Kostnader



Driftskostnader





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Tor i Avesta



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 112 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 545 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 1%	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 203 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 634 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.