



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Byxkröken i Fagersta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Byxkröken i Fagersta med säte i FAGERSTA org.nr. 779000-1221 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Fagersta kommun med adress Dalavägen 32.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Alfa 14	1968-01-01	1968

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	713
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2674
2	garageplatser	45
32	p-platser	0
Totalt 67 objekt		3432

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 3 rok, 8 st 3½ rok och 14 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan Olov Gustaf Nyvall	Ordförande	2022-06-01
Walter Mürger	Ledamot	2016-06-01
Lars-Göran Bergius	Ledamot	2017-06-05
Inga-Lill Bergius	Ledamot	2019-06-09
Pettersson Patrik	HSB-Ledamot	2020-06-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Nyvall, Lars-Göran Bergius och Inga-Lill Bergius.



Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Walter Münger, Jan Olov Gustaf Nyvall, Lars-Göran Bergius.

Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

Revisor har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jan Olov Gustaf Nyvall (sammankallande), Walter Münger samt Inga-Lill Bergius, valda vid föreningsstämman.

Förvaltare har varit: Anna-Karin Hedström, förvaltaravtal med HSB Mälardalarna

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Jan Nyvall samt Walter Münger som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma genomfördes 2022-05-31 via poströstning. 20 godkända röster lämnades in.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Styrelsen bedömer att årsavgifterna kommer att fortsätta höjas med minst 4% per år de närmaste kommande åren på grund av stora investeringsbehov såsom stambyte/ relining, hissbyte/ombyggnad och bran-och skalskydd.

Föreningen har gjort en bunden placering på 1 miljon med fast ränta som löper tom november 2023.

Under först kvartalet 2023 löstes två lån i samband med omsättning.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 152 000 kronor.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-03-09.

Under året har underhåll utförts i form av målning av fasadplåt, planering av nya buskar i trädgården och installation av handikaptoalett för en av våra lokalhyresgäster.

En del av åtgärderna som fanns med i underhållsplanen för året 2022 behövde inte utföras då det inte fanns behov.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1990	Ombyggnad lokaler
2008	Fasadrenovering
2009	Ombyggnad lokaler
2012	Balkongrenovering
2015	Byte värmepårlare
2017	Ny ventilationsanläggning
2018	Fasadrenovering
2022	Lokalanpassning RWC

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Stambyte/ relining, hissbyte, brand- och skalskydd åt åtgärder som finns med i planeringen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38, varav HSB Mälardalarna utgör en, Under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

Styrelsen har under året deltagit på en mäsä, Fastighet 2022.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	192	205	229	212	200
Skuldsättning, kr/kvm	1 184	1 205	1 224	1 242	1 262
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	168	176	182	186	197
Driftskostnad, kr/kvm	457	400	371	382	369
Årsavgifter, kr/kvm	674	648	623	599	593
Totala intäkter, kr/kvm	708	667	649	644	623
Nettoomsättning, tkr	2 293	2 154	2 139	2 135	2 069
Resultat efter finansiella poster, tkr	321	500	577	417	-363
Soliditet, %	50	48	45	41	37

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	406 600	0	0	406 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 076 187	0	18 403	1 094 590
S:a bundet eget kapital, kr	1 482 787	0	18 403	1 501 190
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 406 862	499 928	-18 403	2 888 386
Årets resultat, kr	499 928	-499 928	321 488	321 488
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 906 790	0	303 085	3 209 874
S:a eget kapital, kr	4 389 577	0	321 488	4 711 064

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 152 000 kr samt ianspråktagande skett med 133 597 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 906 789
Årets resultat, kr	321 488
Reservation till underhållsfond, kr	-152 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	133 597
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 209 874

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 209 874

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 293 107	2 153 831
Summa rörelseintäkter		2 293 107	2 153 831
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 547 454	-1 359 290
Planerat underhåll	Not 4	-133 597	-24 441
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-35 996	-33 793
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-197 813	-172 580
Summa rörelsekostnader		-1 914 860	-1 590 104
Rörelseresultat		378 247	563 727
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	14 394	1 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-71 154	-64 945
Summa finansiella poster		-56 760	-63 799
Årets resultat		321 488	499 928
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-152 000	-157 000
Disposition underhållsfond		133 597	24 441
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-18 403	-132 559
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		303 085	367 369

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	5 805 707	5 620 436
Mark	Not 10	75 000	75 000
Inventarier	Not 11	16 324	20 918
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	140 318
		<u>5 897 031</u>	<u>5 856 672</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	1 500 000
		<u>1 000 000</u>	<u>1 500 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 897 031</u>	<u>7 356 672</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	-130	840
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 434 715	1 744 114
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	13 277	4 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 356	49 194
		<u>2 508 218</u>	<u>1 798 509</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 508 218</u>	<u>1 798 509</u>
Summa tillgångar		<u>9 405 249</u>	<u>9 155 181</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		406 600	406 600
Underhållsfond		1 094 590	1 076 187
		<u>1 501 190</u>	<u>1 482 787</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 888 386	2 406 862
Årets resultat		321 488	499 928
		<u>3 209 874</u>	<u>2 906 789</u>
Summa eget kapital		<u>4 711 064</u>	<u>4 389 577</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 038 700	3 273 940
		<u>2 038 700</u>	<u>3 273 940</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	1 987 040	820 620
Leverantörsskulder		37 640	118 743
Aktuell skatteskuld		9 118	0
Fond för inre underhåll		316 101	315 587
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	13 540	65
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	292 046	236 650
		<u>2 655 485</u>	<u>1 491 665</u>
Summa skulder		<u>4 694 185</u>	<u>4 765 605</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>9 405 249</u>	<u>9 155 181</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	321 488	499 928
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	197 813	172 580
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>519 301</u>	<u>672 508</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 108	12 555
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 600	57 621
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>497 593</u>	<u>742 683</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-378 490	0
Pågående arbete	0	-140 318
Återföring pågående arbete	140 318	
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-238 172</u>	<u>-140 318</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-68 820	-65 170
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-68 820</u>	<u>-65 170</u>
Årets kassaflöde	190 601	537 195
Likvida medel vid årets början	3 244 114	2 706 919
Likvida medel vid årets slut	3 434 715	3 244 114

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

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 2023 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 2 258 942 kr. (2 258 942 kr)

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 801 728	1 732 428
Hyror, lokaler, garage och parkering	498 315	439 123
Övriga avgifter, serviceavgifter och el	93 316	90 676
Övriga intäkter	12 291	4 761
Bruttoomsättning	<u>2 405 650</u>	<u>2 266 988</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-4 083	-50
Hyesbortfall	-70 528	-75 175
Avsatt till inre fond	-37 932	-37 932
	<u>2 293 107</u>	<u>2 153 831</u>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	296 673	286 681
Reparationer	272 767	109 274
El	84 087	84 993
Uppvärmning	417 698	435 306
Vatten	68 281	77 618
Sophämtning	48 829	37 875
Övriga avgifter	58 759	63 710
Förvaltningskostnader	204 573	161 420
Fastighetsavgift	53 000	47 995
Övriga driftskostnader	42 786	54 417
	<u>1 547 454</u>	<u>1 359 290</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll markytor	74 215	0
Underhåll enligt plan	59 383	24 441
	<u>133 597</u>	<u>24 441</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	32 889	30 634
Löner och andra ersättningar	438	657
Sociala kostnader	2 669	2 502
	<u>35 996</u>	<u>33 793</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	193 219	167 986
Inventarier	4 594	4 594
	<u>197 813</u>	<u>172 580</u>
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	14 384	1 146
Ränteintäkter skattekonto	10	0
	<u>14 394</u>	<u>1 146</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	70 119	63 910
Övriga finansiella kostnader	1 035	1 035
	<u>71 154</u>	<u>64 945</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 423 779	9 423 779
Årets nyanskaffning	378 490	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 802 269	9 423 779
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 803 343	-3 635 357
Årets avskrivningar	-193 219	-167 986
Utgående avskrivningar	-3 996 562	-3 803 343
Bokfört värde	5 805 707	5 620 436
Taxeringsvärde för Alfa 14 i Fagersta. Värdeår 1968.		
Byggnad - bostäder hyreshus	11 000 000	8 600 000
Byggnad - lokaler	1 115 000	1 033 000
	12 115 000	9 633 000
Mark - bostäder hyreshus	2 839 000	2 505 000
Mark - lokaler	484 000	435 000
	3 323 000	2 940 000
Taxeringsvärde totalt	15 438 000	12 573 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	75 000	75 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 000	75 000
Bokfört värde	75 000	75 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	45 940	45 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 940	45 940
Ingående avskrivningar	-25 022	-20 428
Årets avskrivningar	-4 594	-4 594
Utgående avskrivningar	-29 616	-25 022
Bokfört värde	16 324	20 918
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	140 318	
Årets investeringar	0	140 318
Omklassificeringar	-140 318	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	140 318
Not 13 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2023-11-17, ränta 1,25 %	1 000 000	0
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2022-11-11, ränta 0,55 %	0	1 500 000
	1 000 000	1 500 000

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-130	840		
		-130	840		
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		4 507	183		
Skattekonto		8 770	4 178		
		13 277	4 361		
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	406 600	1 076 187	2 406 862	499 928	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			499 928	-499 928	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-133 597	133 597		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		152 000	-152 000		
Årets resultat				321 488	
Belopp vid årets slut	406 600	1 094 590	2 888 386	321 488	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2658611732	3,34%	2028-04-25	751 800	0
Swedbank	2658611740	1,31%	2024-02-23	671 500	14 600
Swedbank	2658611765	1,34%	2023-08-25	875 900	0
Swedbank	2851838488	1,39%	2024-09-25	652 500	22 500
Swedbank	2852281225	1,59%	2023-01-25	663 750	22 500
Swedbank	2858746817	1,43%	2023-02-24	410 290	9 220
				4 025 740	68 820
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 038 700	
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					3 681 640
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				4 423 300	4 423 300
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				4 423 300	4 423 300
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				68 820	68 820
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 918 220	751 800
				1 987 040	820 620
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				2 669	11
Källskatt				10 871	54
				13 540	65
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				192 209	212 718
Upplupna räntekostnader				10 199	6 174
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				89 638	17 758
				292 046	236 650
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Fagersta, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Walter Münger

.....
Jan Olov Gustaf Nyvall

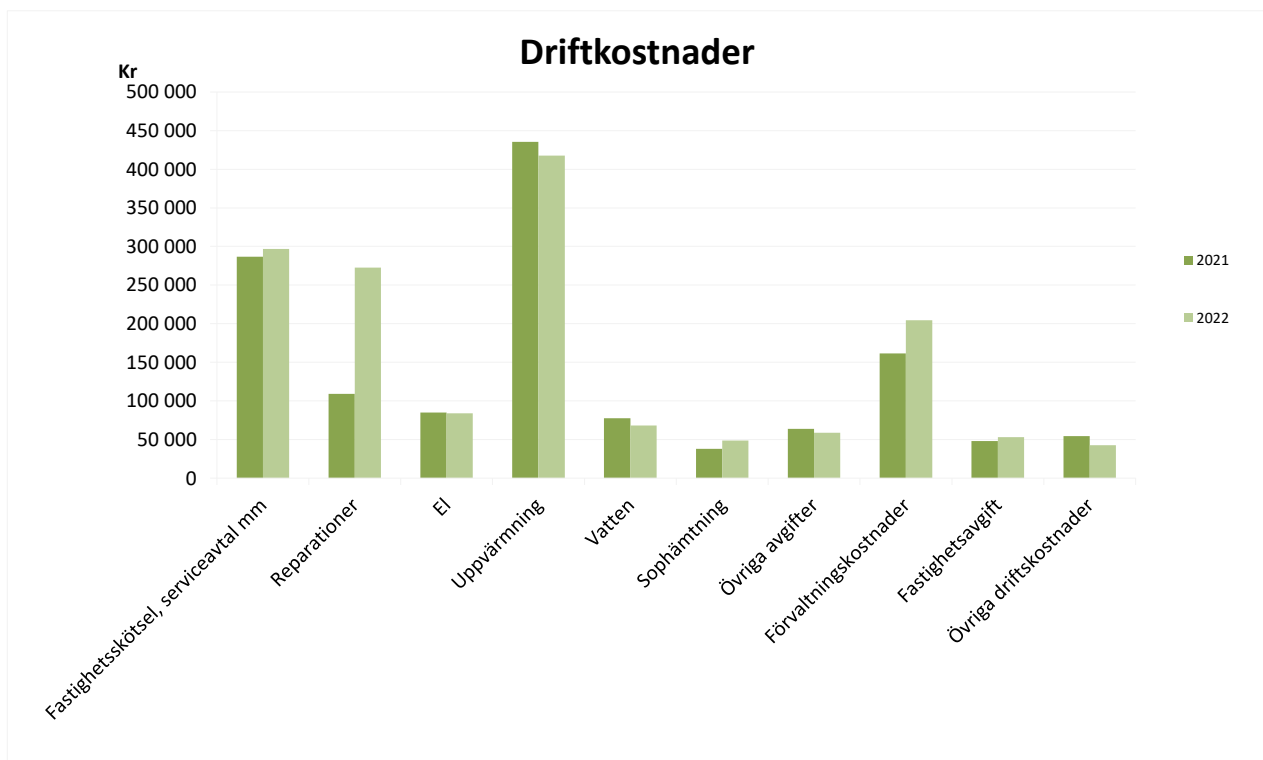
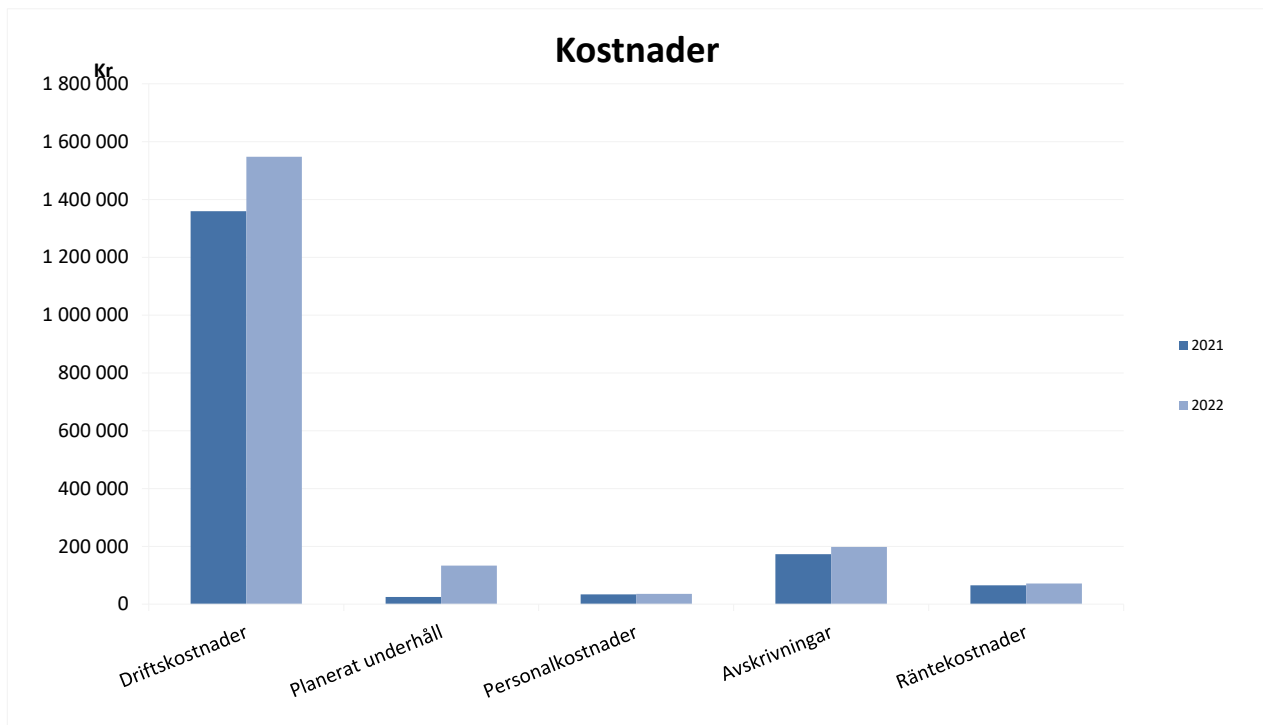
.....
Lars-Göran Bergius

.....
Pettersson Patrik

.....
Inga-Lill Bergius

Mir revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Byxkröken i Fagersta, org.nr. 779000-1221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Byxkröken i Fagersta för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Mitt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och jag bestyrker den inte på något sätt. I samband med min revision av de finansiella rapporterna är mitt ansvar att läsa den andra informationen och när jag gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete jag har utfört, jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag rapportera detta. Jag har inget att rapportera i detta avseende.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Byxkröken i Fagersta för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Fagersta

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Byxkröken i Fagersta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN OLOV GUSTAF NYVALL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 11:39:35



PETTERSSON PATRIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-21 kl. 15:46:05



WALTER MÜNGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-20 kl. 21:51:36



INGA-LILL BERGIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 19:02:50



LARS-GÖRAN BERGIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 19:16:48



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 10:04:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Byxkröken i Fagersta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 10:04:58





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Byxkröken i Fagersta



192

KR/KVM

SPARANDE



1184

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



168

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



674

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 192 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 1184 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 2%	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 168 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 674 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

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.