



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Jasminen i Fagersta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Jasminen i Fagersta med säte i FAGERSTA org.nr. 779000-1262 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Fagersta kommun med adresserna Floravägen 11 och Floravägen 13.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Syrenen 2 2	1961-01-01	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4939
82	p-platser	0
Totalt 173 objekt		4939

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 36 st 2 rok, 27 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Kerstin Markström	Ordförande	2016-06-16
Pirjo Walls	Ledamot	2016-06-16
Magnus Sjöling	Ledamot	2006-05-10
Marina Bernhardsson	Ledamot	2022-06-13
Ida Kaller	HSB-Ledamot	2020-06-09
Isabelle Steen	Ledamot	2022-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kerstin Markström, Pirjo Walls och Magnus Sjöling.



Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kerstin Markström, Pirjo Walls, Marina Bernhardsson, Isabelle Steen.

Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

Revisorer har varit: Erik Kaitajärvi vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Pirjo Walls (sammankallande), Pirjo Walls, Kerstin Markström, Marina Bernhardsson samt Isabelle Steen, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Kerstin Markström med Pirjo Walls som suppleant.

Vicevärd har varit: Pirjo Walls

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31 i Lingården, Fagersta. På stämman deltog 8 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Utöver avgiften debiteras IMD el.

Styrelsen bedömer ekonomin i sin helhet som stabil. Om inflationen fortsätter stiga som under 2022 kan avgifterna tvingas höjas ytterligare under 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Överföringen till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 138 000kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2021. Under 2022 har ingen besiktning utförts.

Under året har följande underhåll utförts:

Trådlösa rumsgivare

Styr och reglercentral

Utökat yta på nya parkeringar, inkl asfaltering

Plantering av buskar vid Florav 13

Börjat rensa alla källarförråd, ej klart

Renovering torkrum och tvättstuga Florav 11

Trädbeskärning vid hus 11 och 13

Satt upp flaggstång inkl julbelysning

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1994	Takrenovering
1996	Ombyggnad badrum
2009	Enhetsmätning av el i lägenheter
2011	Ny undercentral
2012	Ny trappbelysning
2014	Injustering värme
2014	Byte entrédörrar
2014-2016	Byte fönster och balkongdörrar
2017	Utvändig målning
2017	Sanering av Eternit från fasader
2019	Byte lägenhets- och källardörrar
2020	Byte motorvärmare framför Florav 11
2021	Nya parkeringsplatser
2022	Utökad yta parkeringar
2022	Renovering tvättstuga och torkrum

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

Målning av källargångarna i hus 11 och 13.

Byte av dörrar från trappuppgång till källare, 10 st

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har det tillkommit 15 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 94.

Styrelsen har under året deltagit på digitala möten med HSB och varit på Fastighetsmässan i Avesta.

Medlemmarna har erhållit information om avgiftshöjning inför 2023.

Föreningen har en egen mailadress, brfjasminen.fagersta@hotmail.com

Föreningen planerar för en gårdsfest under 2023.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	132	194	214	182	181
Skuldsättning, kr/kvm	3 002	3 053	3 103	3 153	3 202
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	257	226	211	227	242
Driftskostnad, kr/kvm	553	503	468	470	469
Årsavgifter, kr/kvm	712	712	705	698	691
Totala intäkter, kr/kvm	770	765	744	742	737
Nettoomsättning, tkr	3 802	3 780	3 676	3 699	3 689
Resultat efter finansiella poster, tkr	120	283	635	414	493
Soliditet, %	18	18	17	14	12

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	164 745	0	0	164 745
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 051 280	0	35 906	1 087 186
S:a bundet eget kapital, kr	1 216 025	0	35 906	1 251 931
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 018 301	282 998	-35 906	2 265 392
Årets resultat, kr	282 998	-282 998	119 930	119 930
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 301 299	0	84 024	2 385 322
S:a eget kapital, kr	3 517 324	0	119 930	3 637 253

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 138 000 kr samt ianspråktagande skett med 102 094 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	2 301 298
Årets resultat, kr	119 930
Reservation till underhållsfond, kr	-138 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	102 094
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 385 322

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 385 322

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	3 801 582	3 779 881
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	8 925	55 000
Summa rörelseintäkter		3 810 507	3 834 881
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 729 509	-2 482 093
Planerat underhåll	Not 5	-102 094	-258 681
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-109 252	-95 086
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-429 099	-416 662
Summa rörelsekostnader		-3 369 954	-3 252 523
Rörelseresultat		440 552	582 359
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 436	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-329 058	-299 373
Summa finansiella poster		-320 622	-299 361
Årets resultat		119 930	282 998
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-138 000	-153 000
Disposition underhållsfond		102 094	258 681
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-35 906	105 681
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		84 024	388 679

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 10	15 371 329	15 619 532
Mark	Not 11	174 200	174 200
Markanläggningar	Not 12	576 973	527 661
		<u>16 122 502</u>	<u>16 321 393</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>16 122 502</u>	<u>16 321 393</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	4 401	15 389
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 139 217	2 936 428
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	4 496	262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>435 824</u>	<u>203 384</u>
		<u>3 583 937</u>	<u>3 155 463</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>3 583 937</u>	<u>3 155 463</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>19 706 439</u>	<u>19 476 856</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		164 745	164 745
Underhållsfond		1 087 186	1 051 280
		<u>1 251 931</u>	<u>1 216 025</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 265 392	2 018 301
Årets resultat		119 930	282 998
		<u>2 385 322</u>	<u>2 301 298</u>
Summa eget kapital		<u>3 637 253</u>	<u>3 517 323</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	12 558 906	8 869 648
		<u>12 558 906</u>	<u>8 869 648</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 268 842	6 206 812
Leverantörsskulder		151 259	164 945
Aktuell skatteskuld		7 140	105
Fond för inre underhåll		290 441	269 359
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	25 399	20 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	767 200	428 225
		<u>3 510 280</u>	<u>7 089 885</u>
Summa skulder		<u>16 069 186</u>	<u>15 959 533</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>19 706 439</u>	<u>19 476 856</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	119 930	282 998
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	429 099	416 662
Kassaflöde från löpande verksamhet	549 029	699 660
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-225 686	41 274
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	358 366	-13 821
Kassaflöde från löpande verksamhet	681 709	727 113
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-142 975	0
Investeringar i markanläggning	-87 233	-353 646
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-230 208	-353 646
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-248 712	-248 712
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-248 712	-248 712
Årets kassaflöde	202 789	124 755
Likvida medel vid årets början	2 936 428	2 811 673
Likvida medel vid årets slut	3 139 217	2 936 428

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 1,67 %

Markanläggningar 5,63%

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 5 286 841 kr. (5 286 841 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	3 517 868	3 516 751
Hyrer	113 650	104 275
Övriga avgifter, el	205 808	138 596
Övriga intäkter	17 862	80 675
Bruttoomsättning	3 855 188	3 840 297
Avgiftsbortfall	-25 860	-30 557
Hysesrabatter och övriga avdrag	0	-362
Hysesbortfall	-875	-2 625
Avsatt till inre fond	-26 871	-26 871
	3 801 582	3 779 881
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	8 925	0
Vinst / förlust försäljning lägenhet	0	55 000
	8 925	55 000
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	701 791	558 399
Reparationer	88 853	185 116
El	513 883	298 669
Uppvärmning	567 033	603 353
Vatten	187 999	215 182
Sophämtning	140 778	164 375
Övriga avgifter	171 570	144 653
Förvaltningskostnader	234 432	168 909
Fastighetsavgift	51 525	44 025
Övriga driftskostnader	71 646	99 413
	2 729 509	2 482 093
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll markytor	0	64 081
Underhåll enligt plan	102 094	194 600
	102 094	258 681
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	53 713	48 368
Vicevärdsarvode	27 040	24 403
Revisorsarvode	6 714	6 448
Sociala kostnader	21 785	15 867
	109 252	95 086
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	391 178	381 649
Markanläggningar	37 921	35 013
	429 099	416 662
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	7 915	0
Ränteintäkter skattekonto	4	0
Övriga finansiella intäkter	517	12
	8 436	12
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	329 058	299 373
	329 058	299 373

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	22 839 062	22 839 062
Årets nyanskaffning	142 975	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 982 037	22 839 062
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 219 530	-6 837 881
Årets avskrivningar	-391 178	-381 649
Utgående avskrivningar	-7 610 708	-7 219 530
Bokfört värde	15 371 329	15 619 532
Taxeringsvärde för Syrenen 2 i Fagersta. Värdeår 1961.		
Byggnad - bostäder hyreshus	13 600 000	12 200 000
Byggnad - lokaler	13 600 000	12 200 000
Mark - bostäder hyreshus	3 575 000	2 475 000
Mark - lokaler	3 575 000	2 475 000
Taxeringsvärde totalt	17 175 000	14 675 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	174 200	174 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 200	174 200
Bokfört värde	174 200	174 200
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	585 899	232 253
Årets investeringar	87 233	353 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	673 132	585 899
Ingående ackumulerade avskrivningar	-58 238	-23 225
Årets avskrivningar	-37 921	-35 013
Utgående avskrivningar	-96 159	-58 238
Bokfört värde	576 973	527 661

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	4 401	15 389
	4 401	15 389

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 496	262
	4 496	262

Not 15 Eget kapital				
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	164 745	1 051 280	2 018 301	282 998
Ömföring av årets resultat enligt årsstämma			282 998	-282 998
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-102 094	102 094	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		138 000	-138 000	
Årets resultat				119 930
Belopp vid årets slut	164 745	1 087 186	2 265 392	119 930

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	224452	1,88%	2025-01-30	2 112 500	50 000
Stadshypotek AB	226590	1,83%	2024-09-01	1 913 148	44 752
Stadshypotek AB	228497	1,47%	2026-03-30	4 844 000	112 000
Stadshypotek AB	232938	3,85%	2027-06-01	1 906 810	19 760
Stadshypotek AB	232939	3,85%	2027-06-01	2 031 160	22 200
Stadshypotek AB	232940	2,62%	2023-06-01	2 020 130	0
				14 827 748	248 712

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 558 906**

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 13 584 188

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckningar	16 470 500	16 470 500
varav frigjorda	0	0
Summa ställda säkerheter	16 470 500	16 470 500

Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	248 712	248 712
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	2 020 130	5 958 100
	2 268 842	6 206 812

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	11 776	8 953
Källskatt	13 623	11 486
Mervärdesskatt	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	0
	25 399	20 439

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	335 117	329 834
Upplupna räntekostnader	26 014	19 765
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	406 069	78 626
	767 200	428 225

Not 20 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:

Pirjo Walls

Ida Kaller

Isabelle Steen

Kerstin Markström

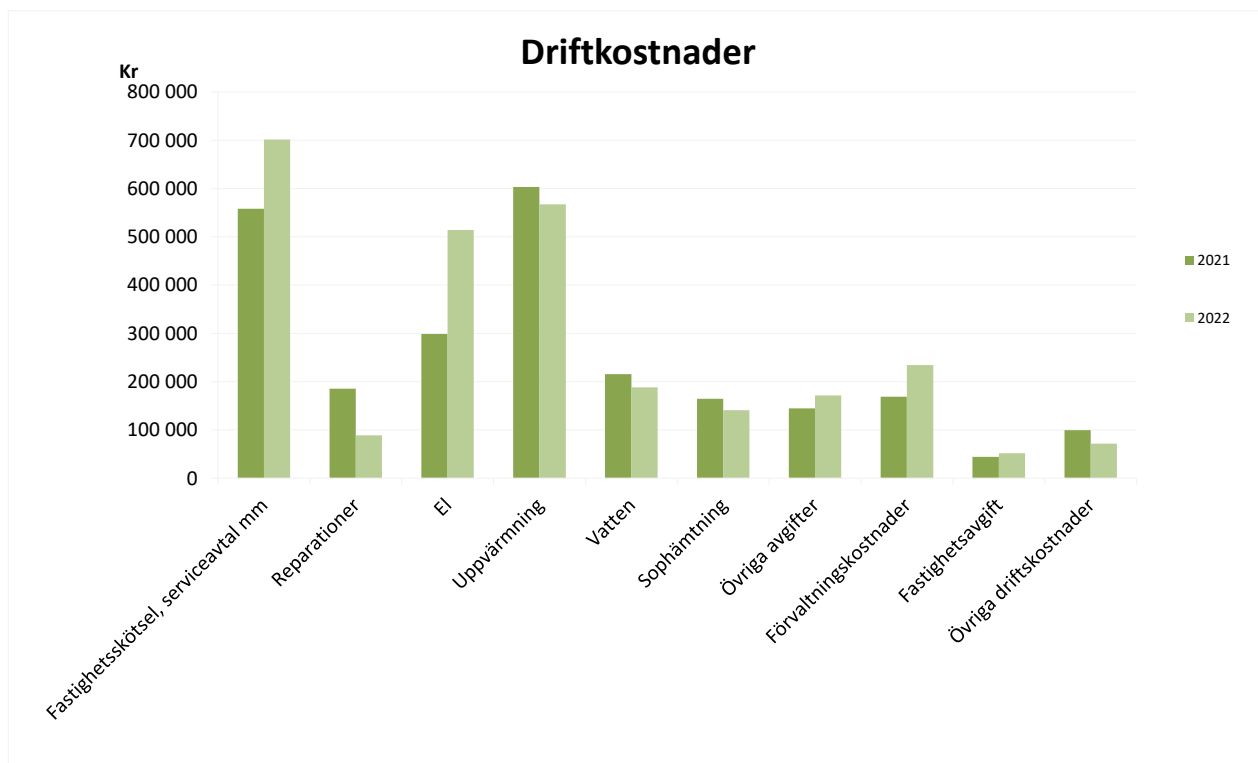
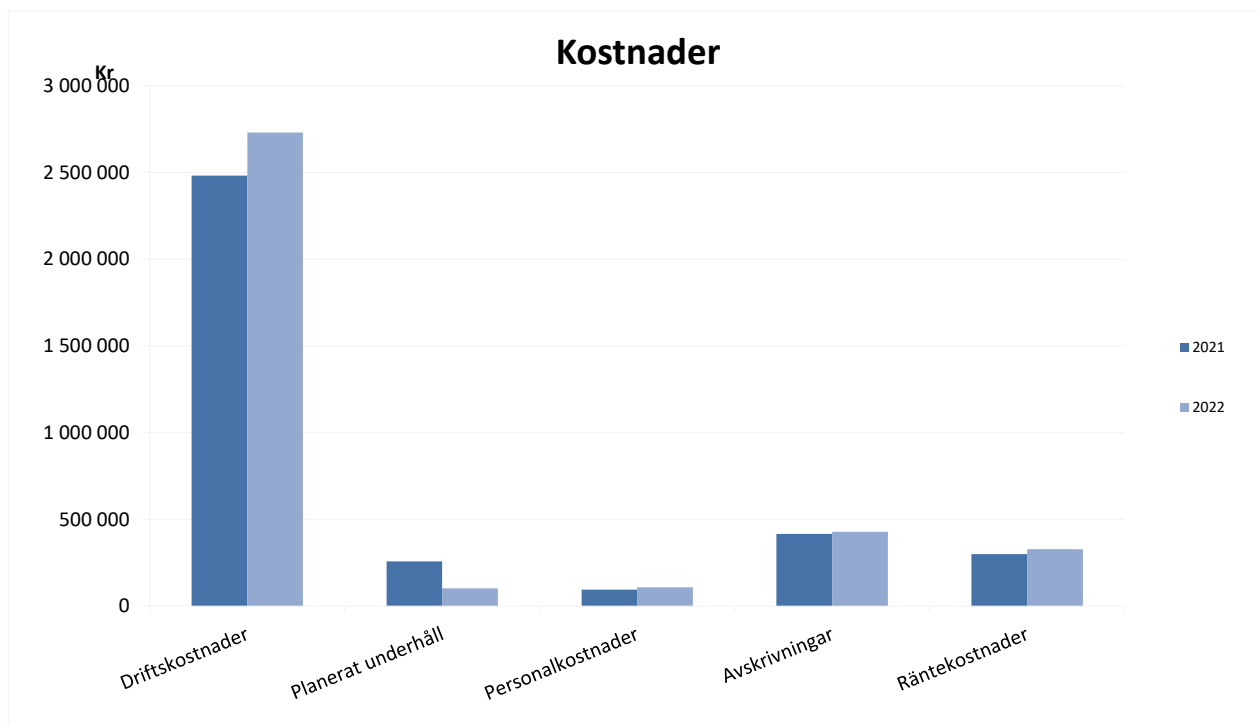
Magnus Sjölin

Marina Bernhardsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

Erik Kaitajärvi
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jasminen i Fagersta, org.nr. 779000-1262

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jasminen i Fagersta för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättsskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi 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 vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi 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.

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 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 Jasminen i Fagersta för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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, medelförvaltningen 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Fagersta

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Kaitajärvi
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

KERSTIN MARKSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 20:51:49



IDA KALLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 17:18:13



PIRJO WALLS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 19:10:15



MARINA BERNHARDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 19:10:13



MAGNUS SJÖLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 19:36:56



ISABELLE STEEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 19:05:19



ERIK KAITAJÄRVI

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 15:25:02



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 08:46:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

ERIK KAITAJÄRVI

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-01 kl. 15:24:02



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 08:53:10



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Jasminen i Fagersta



132

KR/KVM

SPARANDE



3002

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



257

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



712

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 132 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 3002 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 257 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 712 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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.