



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Syrenen i Fagersta



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Syrenen i Fagersta med säte i FAGERSTA org.nr. 779000-1304 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-11-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Fagersta kommun. På fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 8 trapphus med adresserna Floravägen 7 och Floravägen 9.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Syrenen 1	1960-01-01	1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föräkringen 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
1	lokaler (hyresrätt)	182
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3759
48	p-platser	0
Totalt 113 objekt		3941

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 14 st 1 rok, 23 st 2 rok, 24 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Rikard Binning	Ordförande	2009-06-10	
Nils-Erik Hed	Ledamot	2015-05-27	2022-12-31
Mats Johansson	Ledamot	2017-06-07	
Camilla Sandberg	Ledamot	2012-06-18	
Albin Skullerud	Ledamot	2016-05-23	
Gun-Britt Sirén	HSB-Ledamot	2023-01-01	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rickard Binning och Mats Johansson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mats Johansson, Rikard Binning, Camilla Sandberg, Albin Skullerud.

Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

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

Valberedning har varit: Rikard Binning (sammankallande), Mats Johansson, Camilla Sandberg samt Albin Skullerud, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Rickard Binning

Vicevärd har varit: Rickard Binning

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24 på Norrby Teater. På stämman deltog 9 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad och är också fortsatt oförändrad 2023.

Styrelsen känner sig trygg med 5-årsprognosen för budget och underhållsplanen så som det ser ut nu finns inga planer på att höja avgifterna.

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 209 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-01.

Under året har underhåll utförts som montering av trappräcken, nya dörrar till barnvagnsrum och skyddsrumsgång, även en ny gungställning.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2000	Stammar/badrum
2010	Ny undercentral
2012	Tilläggsisolering vindar
2014	Byte källar- och stolpbelysning
2014	Byte lägenhetsdörrar i markplan
2014-2015	Injustering värme EMA
2015	Byte entrédörrar i källarplan
2017	Byte lägenhetsdörrar
2017	Nytt sophus
2018	Asfalteringsarbeten
2020	Asfalteringsarbeten
2022	Ny gungställning
2022	Nya dörrar till barnvagnsrum och till skyddsrumsgång

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

Styrelsen följer underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 71, varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

Medlemmarna har under året erhållit information i form av julhälsning med information om att avgiften inte kommer höjas för 2023.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	160	176	190	156	156
Skuldsättning, kr/kvm	1 634	1 693	1 737	1 773	1 801
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	191	204	202	203	212
Driftskostnad, kr/kvm	525	511	495	489	487
Årsavgifter, kr/kvm	743	743	743	721	721
Totala intäkter, kr/kvm	752	752	751	711	712
Nettoomsättning, tkr	2 965	2 966	2 959	2 804	2 806
Resultat efter finansiella poster, tkr	162	202	414	340	-15
Soliditet, %	18	16	14	9	6

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	130 325	0	0	130 325
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	416 010	0	-56 250	359 760
S:a bundet eget kapital, kr	546 335	0	-56 250	490 085
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	645 720	201 611	56 250	903 580
Årets resultat, kr	201 611	-201 611	162 359	162 359
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	847 331	0	218 609	1 065 939
S:a eget kapital, kr	1 393 666	0	162 359	1 556 024

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 209 000 kr samt ianspråktagande skett med 265 250 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	847 330
Årets resultat, kr	162 359
Reservation till underhållsfond, kr	-209 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	265 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 065 939

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 065 939

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	2 964 794	2 965 956
Summa rörelseintäkter		2 964 794	2 965 956
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 070 905	-2 014 950
Planerat underhåll	Not 4	-265 250	-305 906
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-128 170	-123 543
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-203 014	-184 430
Summa rörelsekostnader		-2 667 340	-2 628 829
Rörelseresultat		297 455	337 127
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 769	349
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-136 865	-135 865
Summa finansiella poster		-135 096	-135 516
Årets resultat		162 359	201 611
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-209 000	-238 000
Disposition underhållsfond		265 250	305 906
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		56 250	67 906
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		218 609	269 517

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	4 867 574	4 824 775
Mark	Not 10	153 470	153 470
Markanläggningar	Not 11	673 200	712 800
Inventarier	Not 12	285 177	305 547
		<u>5 979 421</u>	<u>5 996 592</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 979 421</u>	<u>5 996 592</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	2 725	55
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	4 538	1 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>110 577</u>	<u>77 011</u>
		<u>117 841</u>	<u>78 531</u>
Kassa och bank	Not 15	2 446 293	2 431 930
Summa omsättningstillgångar		<u>2 564 133</u>	<u>2 510 461</u>
Summa tillgångar		<u>8 543 554</u>	<u>8 507 053</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		130 325	130 325
Underhållsfond		359 760	416 010
		<u>490 085</u>	<u>546 335</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		903 580	645 720
Årets resultat		162 359	201 611
		<u>1 065 939</u>	<u>847 330</u>
Summa eget kapital		<u>1 556 024</u>	<u>1 393 665</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	3 807 078	3 679 301
		<u>3 807 078</u>	<u>3 679 301</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	2 635 520	2 995 745
Leverantörsskulder		101 796	79 251
Aktuell skatteskuld		4 542	360
Fond för inre underhåll		12 099	15 612
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	7 400	7 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	419 095	335 518
		<u>3 180 452</u>	<u>3 434 086</u>
Summa skulder		<u>6 987 530</u>	<u>7 113 387</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>8 543 554</u>	<u>8 507 053</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	162 359	201 611
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	203 014	184 430
Kassaflöde från löpande verksamhet	365 373	386 041
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-39 310	11 526
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	106 591	-24 749
Kassaflöde från löpande verksamhet	432 654	372 817
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-185 843	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-185 843	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-232 448	-172 448
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-232 448	-172 448
Årets kassaflöde	14 363	200 369
Likvida medel vid årets början	2 431 930	2 231 561
Likvida medel vid årets slut	2 446 293	2 431 930

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 viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,44 %

Markanläggningar 5%

Inventarier 5 %

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 12 205 696 kr. (12 205 696 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	2 793 480	2 793 480
Hyror	150 600	151 500
Övriga avgifter	12	12
Övriga intäkter	22 202	24 534
Bruttoomsättning	2 966 294	2 969 526
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-120
Hyresbortfall	-1 500	-3 450
	2 964 794	2 965 956
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	595 279	548 636
Reparationer	86 377	68 674
El	108 809	90 553
Uppvärmning	490 004	515 921
Vatten	152 911	196 285
Sophämtning	109 977	120 006
Övriga avgifter	268 869	255 916
Förvaltningskostnader	148 908	122 573
Fastighetsavgift	42 250	37 400
Övriga driftskostnader	67 523	58 987
	2 070 905	2 014 950
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	81 250	0
Underhåll enligt plan	184 000	305 906
	265 250	305 906
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	50 355	48 359
Vicevärdsarvode	40 000	40 000
Revisorsarvode	6 714	6 449
Löner och andra ersättningar	1 000	0
Sociala kostnader	30 101	28 735
	128 170	123 543
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	143 044	124 460
Markanläggningar	39 600	39 600
Inventarier	20 370	20 370
	203 014	184 430
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	6	0
Övriga finansiella intäkter	1 763	349
	1 769	349
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	136 805	135 865
Övriga finansiella kostnader	60	0
	136 865	135 865

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 738 972	9 738 972
Årets nyanskaffning	185 843	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 924 815	9 738 972
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 914 197	-4 789 737
Årets avskrivningar	-143 044	-124 460
Utgående avskrivningar	-5 057 241	-4 914 197
Bokfört värde	4 867 574	4 824 775
Taxeringsvärde för Syrenen 1 i Fagersta. Värdeår 1960.		
Byggnad - bostäder hyreshus	10 200 000	9 200 000
Byggnad - lokaler	178 000	289 000
	10 378 000	9 489 000
Mark - bostäder hyreshus	2 990 000	2 070 000
Mark - lokaler	90 000	70 000
	3 080 000	2 140 000
Taxeringsvärde totalt	13 458 000	11 629 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	153 470	153 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 470	153 470
Bokfört värde	153 470	153 470
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	792 000	792 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	792 000	792 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-79 200	-39 600
Årets avskrivningar	-39 600	-39 600
Utgående avskrivningar	-118 800	-79 200
Bokfört värde	673 200	712 800
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	407 397	407 397
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	407 397	407 397
Ingående avskrivningar	-101 850	-81 480
Årets avskrivningar	-20 370	-20 370
Utgående avskrivningar	-122 220	-101 850
Bokfört värde	285 177	305 547

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	13 399	10 729			
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar	-10 674	-10 674			
	2 725	55			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	4 538	1 464			
	4 538	1 464			
Not 15 Kassa och bank					
Bankkonto	2 446 293	2 431 930			
	2 446 293	2 431 930			
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	130 325	416 010	645 720	201 611	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			201 611	-201 611	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-265 250	265 250		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		209 000	-209 000		
Årets resultat				162 359	
Belopp vid årets slut	130 325	359 760	903 580	162 359	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	225220	1,93%	2023-03-30	1 097 728	44 656
Stadshypotek AB	225221	1,93%	2023-03-30	1 390 000	40 000
Stadshypotek AB	229847	1,58%	2024-09-01	926 064	67 392
Stadshypotek AB	229848	1,57%	2024-09-01	265 509	50 524
Stadshypotek AB	231262	2,15%	2027-01-30	1 143 097	11 876
Stadshypotek AB	231263	2,15%	2027-01-30	823 700	0
Stadshypotek AB	231264	2,15%	2027-01-30	796 500	18 000
				6 442 598	232 448
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 807 078	
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					5 280 358
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				8 622 000	8 622 000
varav frigjorda				0	0
Summa ställda säkerheter				8 622 000	8 622 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				232 448	232 448
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 403 072	2 763 297
				2 635 520	2 995 745
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	0
Källskatt				0	0
Mervärdesskatt				0	0
Övriga kortfristiga skulder				7 400	7 600
				7 400	7 600
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				225 093	255 382
Upplupna räntekostnader				9 301	9 679
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				184 701	70 457
				419 095	335 518

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

Fagersta, 2023- -

Digitalt signerad av

Albin Skullerud

Camilla Sandberg

Ewald Lick

Gun-Britt Sirén

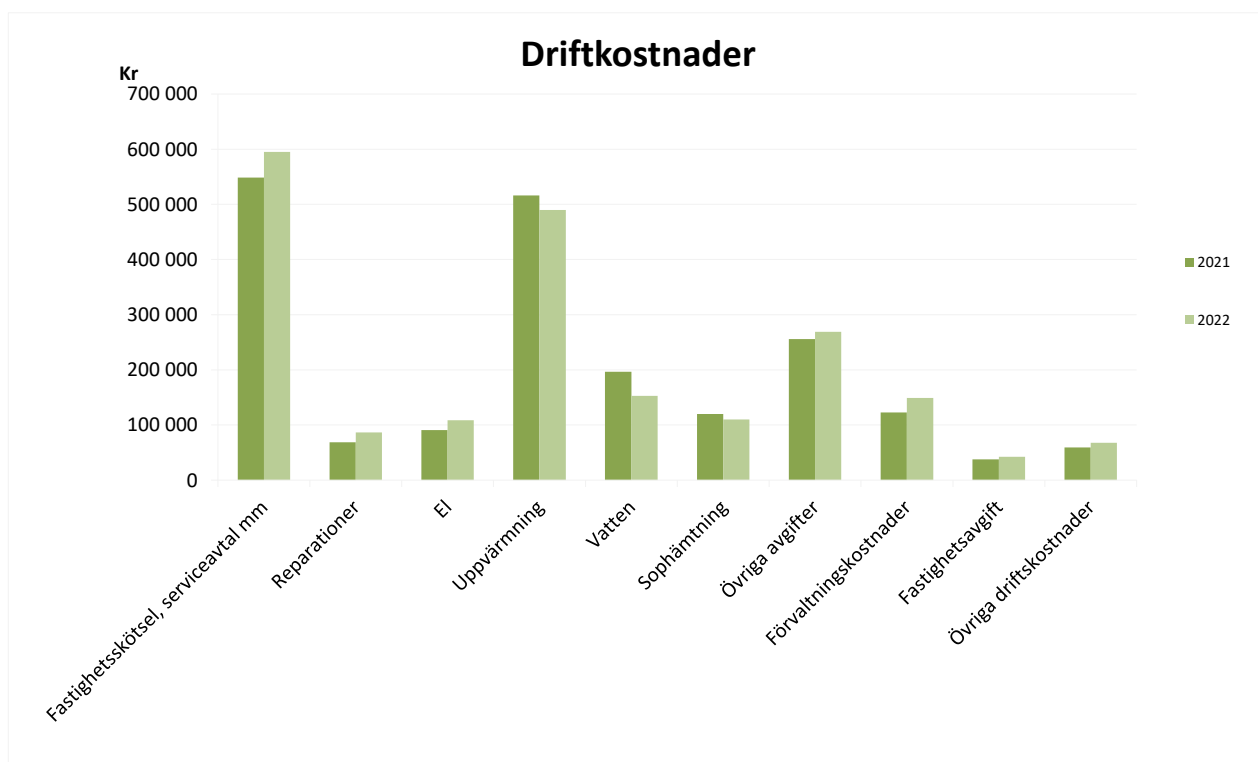
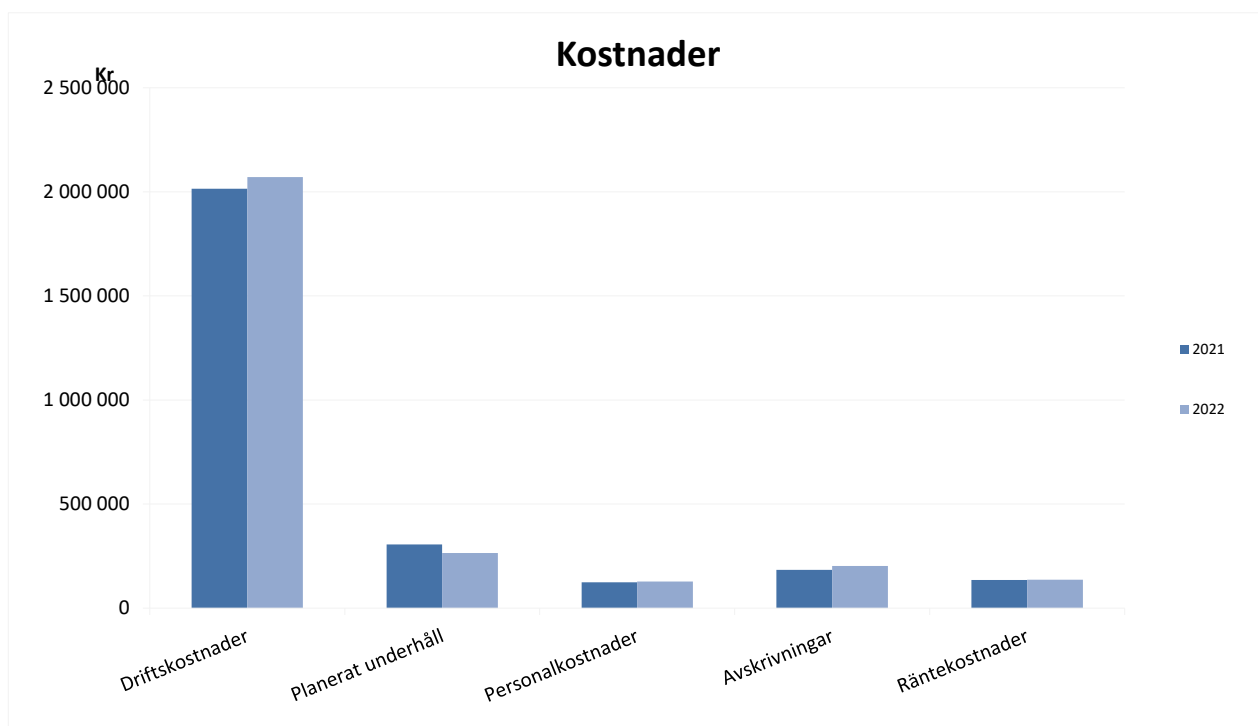
Mats Johansson

Rikard Binning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Syrenen i Fagersta, org.nr. 779000-1304

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Syrenen 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 bostadsrättskollen. 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 Syrenen 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. 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 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 provar 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

Ewald Lick
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

RIKARD BINNING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 17:22:20



CAMILLA SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 17:23:28



MATS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 17:16:40



ALBIN SKULLERUD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 17:21:58



GUN-BRITT SIRÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 15:02:04



EWALD LICK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 17:43:03



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 07:57:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

EWALD LICK

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 01:10:50



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 07:58:15



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Syrenen i Fagersta



160

KR/KVM

SPARANDE



1634

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



191

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



743

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 160 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 1634 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 191 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 743 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.