



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Neptun i Fagersta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Neptun i Fagersta med säte i FAGERSTA org.nr. 779000-1270 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Fagersta kommun med adress Ringvägen 14 och Ringvägen 18:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Meling 11:4	1964-01-01	1964
Släggan 2	1964-01-01	1964
Släggan 4	1964-01-01	1964
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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)	6036
29	garageplatser	379
55	p-platser	0
Totalt 175 objekt		6415

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 29 st 2 rok, 31 st 3 rok, 8 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Fagersta Släggan GA:1	G:A	717902-0800		Fjärrvärmeledningar med tillhörande anordningar. Utrustning för debiteringsmätning. Släggan 3 med tillhörande byggnad för panncentral, Samlingslokal mm
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jakob Hägglund	Ordförande	2016-06-15
Eie Landquist	HSB-Ledamot	2020-06-08
Roger Andersson	Ledamot	2020-06-08
Magnus Törne	Ledamot	2018-06-01
Ulrika Hammarström	Ledamot	2012-11-20
Christer Persson	Ledamot	2019-06-05
Anna Hägglund	Ledamot	2012-11-20
Sandra Johansson	Ledamot	2017-09-21
Aleksandar Gasparovic	Ledamot	2021-06-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jakob Hägglund, Aleksander Gasparovic, Christer Persson och Ulrika Hammarström.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Roger Andersson, Magnus Törne, Jakob Hägglund, Sandra Johansson.
Firman tecknas enligt ovan två i förening.

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

Valberedning har varit: Jakob Hägglund (sammanställande), Magnus Törne, Ulrika Hammarström samt Anna Hägglund, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB-Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Jakob Hägglund med Roger Johansson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08 i Ringvägsgården. På stämman deltog 19 medlemmar, varav 11 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2023-01-01 är registrerad.
Utöver årsavgiften debiteras IMD el.

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 146 000 kronor.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-24.

Styrelsens bedömning av föreningens ekonomi är svårbedömt i rådande omvärldsläge men klart är att föreningen har en utmaning med anledning av de stora underhållsbehovet som föreligger. OM föreningen genomför en renovering av balkongerna kommer ett nytt lån att behövas och styrelsen är inte främmande för en höjning av avgifterna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1995	Badrumsrenovering
2007	Enhetsmätning av el
2010	Målning av fasadplåtar
2014-2015	Byte cirkulationspumpar
2016-2017	Renovering tvättstugor
2017	Takrenovering
2017	Byte undercentraler
2018	Kameraövervakning och porttelefoni
2019	Trådlösa rumsgivare, byte radiatorer och ventiler
2020	Nya vatten- och avloppsledningar
2021	Modernisering av hiss Ringvägen 14
2022	Värmepump och styrutrustning RVG
2022	Byte av vattenslangar i samtliga toaletter, förebyggande för vattenskador

Under året har följande underhåll utförts:

Vajerbyte kopplat till hissen på Ringvägen 18.

Översyn av motorvärmastolparna.

Byte av vissa dörrar till gemensamma utrymmen.

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

Underhållsbehovet är fortsatt stort vilket den underhållsbesiktning som Sustend utförde av balkongerna under hösten 2022 visade. Styrelsen jobbar aktivt med frågan och kommer under 2023 se över möjligheterna till en balkongrenovering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

Nyvalda ledamöter har genomgått utbildningen Styrelsens ansvar under 2022. Delar av styrelsen deltog i den informationsträff som arrangerades av HSB Mälardalarna och LF Bergslagen med tema Vattenskador.

Medlemmarna har informerats löpande under året i föreningens informationskanaler.

Föreningen har en egen hemsida: <https://www.hsb.se/malardalen/brf/Neptun/>

Förenigen har en egen mailadress: styrelsen@brfneptunfagersta.se

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	66	148	148	81	136
Skuldsättning, kr/kvm	1 514	1 545	1 416	1 435	1 459
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	277	222	220	233	240
Driftskostnad, kr/kvm	598	479	503	533	482
Årsavgifter, kr/kvm	686	681	667	654	641
Totala intäkter, kr/kvm	695	689	669	662	655
Nettoomsättning, tkr	4 458	4 418	4 295	4 247	4 200
Resultat efter finansiella poster, tkr	-289	504	432	74	507
Soliditet, %	17	19	16	13	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	425 935	0	0	425 935
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 963 832	0	-117 710	2 846 122
S:a bundet eget kapital, kr	3 389 767	0	-117 710	3 272 057
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 442 927	504 191	117 710	-821 027
Årets resultat, kr	504 191	-504 191	-289 029	-289 029
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-938 736	0	-171 319	-1 110 056
S:a eget kapital, kr	2 451 031	0	-289 029	2 162 001

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 146 000 kr samt ianspråktagande skett med 263 710 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	-938 737
Årets resultat, kr	-289 029
Reservation till underhållsfond, kr	-146 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	263 710
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 110 056

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 110 056

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	4 458 645	4 417 904
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	107 636	0
Summa rörelseintäkter		4 566 281	4 417 904
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 833 548	-3 186 554
Planerat underhåll	Not 5	-263 710	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-118 617	-101 647
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-451 484	-447 134
Summa rörelsekostnader		-4 667 359	-3 735 335
Rörelseresultat		-101 078	682 569
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 236	7 024
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-195 187	-185 402
Summa finansiella poster		-187 951	-178 378
Årets resultat		-289 029	504 191
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-146 000	-197 000
Disposition underhållsfond		263 710	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		117 710	-197 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-171 319	307 191

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

Byggnader	Not 10	10 388 245	10 759 440
Mark	Not 11	140 700	140 700
Inventarier	Not 12	150 451	165 496
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	29 375	0
		<u>10 708 771</u>	<u>11 065 636</u>

Summa anläggningstillgångar

10 708 77111 065 636**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	33 639	20 025
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 372 818	1 842 040
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	91 926	2 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>514 371</u>	<u>188 418</u>
		<u>2 012 755</u>	<u>2 052 503</u>

Summa omsättningstillgångar

2 012 7552 052 503**Summa tillgångar****12 721 526****13 118 139**

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		425 935	425 935
Underhållsfond		2 846 122	2 963 832
		<u>3 272 057</u>	<u>3 389 767</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-821 027	-1 442 927
Årets resultat		-289 029	504 191
		<u>-1 110 056</u>	<u>-938 737</u>
Summa eget kapital		<u>2 162 001</u>	<u>2 451 030</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	7 458 375	6 916 808
		<u>7 458 375</u>	<u>6 916 808</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	2 252 540	2 996 222
Leverantörsskulder		41 834	7 220
Aktuell skatteskuld		12 075	2 133
Fond för inre underhåll		229 265	250 809
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	6 062	36 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	559 373	457 045
		<u>3 101 149</u>	<u>3 750 301</u>
Summa skulder		<u>10 559 524</u>	<u>10 667 109</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>12 721 526</u>	<u>13 118 139</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-289 029	504 191
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	451 484	447 134
Kassaflöde från löpande verksamhet	162 455	951 325
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-429 474	213 216
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	94 531	-252 083
Kassaflöde från löpande verksamhet	-172 488	912 458
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-65 244	-859 876
Pågående arbete	-29 375	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-94 619	-859 876
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-202 115	844 464
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-202 115	844 464
Årets kassaflöde	-469 222	897 046
Likvida medel vid årets början	1 842 040	944 994
Likvida medel vid årets slut	1 372 818	1 842 040

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 2,19 %

Inventarier 6,67 %

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 7 527 387 kr. (7 527 387 kr)

Övrigt

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

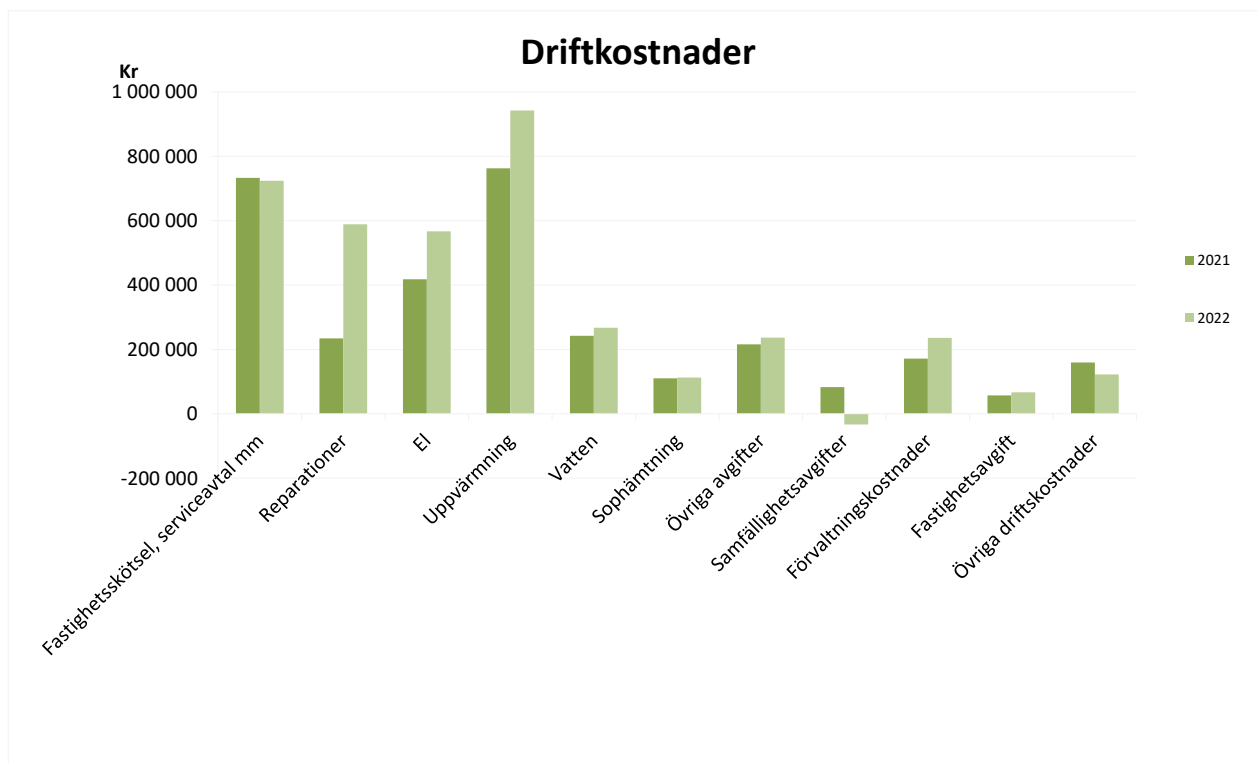
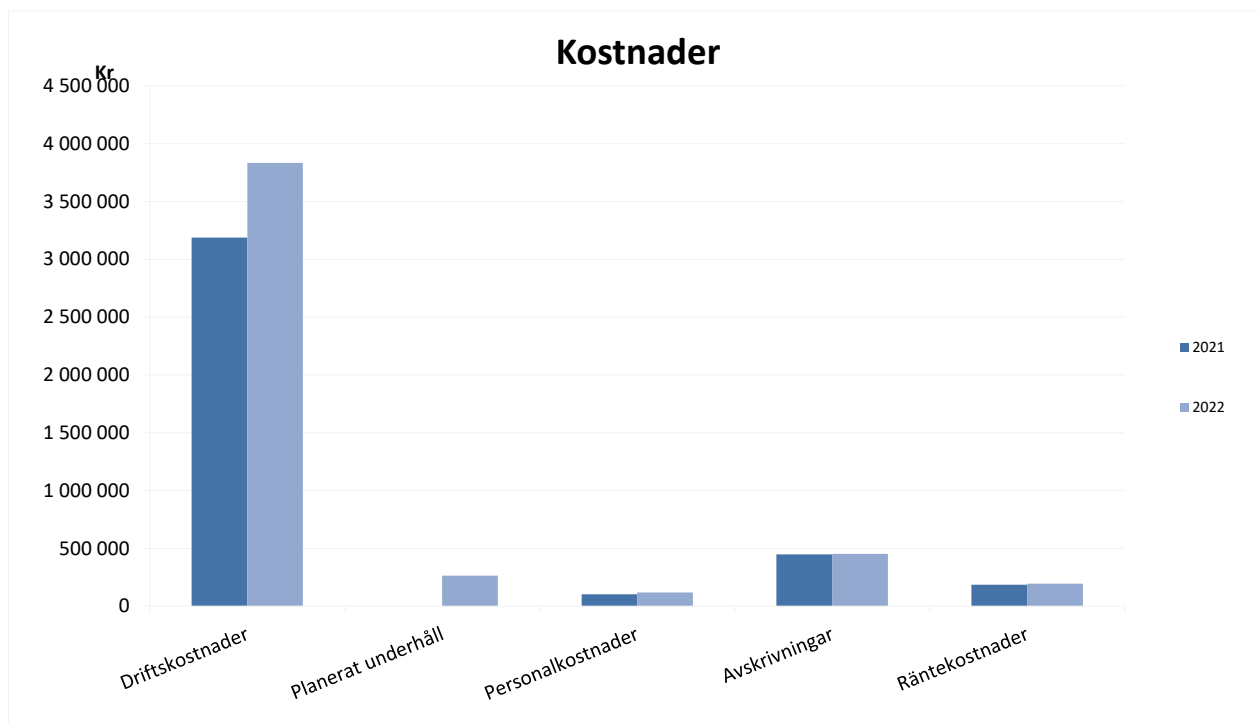
Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 138 716	4 110 840
Hyrer, garage och parkering	185 160	179 568
Övriga avgifter, el	193 230	192 468
Övriga intäkter	58 678	36 747
Bruttoomsättning	4 575 784	4 519 623
Avgiftsbortfall	-92 235	-71 329
Hysesrabatter och övriga avdrag	-13 718	-16 194
Hysesbortfall	-11 186	-14 196
	4 458 645	4 417 904
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	8 636	0
Vinst / förlust försäljning lägenhet	99 000	0
	107 636	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	724 050	732 991
Reparationer	589 081	234 149
El	567 459	417 891
Uppvärmning	942 850	763 000
Vatten	267 673	242 677
Sophämtning	112 706	110 125
Övriga avgifter	236 956	216 050
Gemensamhetsanläggning	-32 919	82 463
Förvaltningskostnader	235 896	171 246
Tomträttsavgäld	500	0
Fastighetsavgift	66 624	56 682
Övriga driftskostnader	122 672	159 280
	3 833 548	3 186 554
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	263 710	0
	263 710	0
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	79 890	72 340
Övriga arvoden	3 450	2 700
Revisorsarvode	8 250	2 750
Sociala kostnader	27 027	23 857
	118 617	101 647
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	436 439	432 089
Inventarier	15 045	15 045
	451 484	447 134
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	3 317	0
Ränteintäkter skattekonto	6	0
Övriga finansiella intäkter	3 913	7 024
	7 236	7 024
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	194 692	184 205
Övriga finansiella kostnader	495	1 197
	195 187	185 402

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	19 860 491	19 000 615
Årets nyanskaffning	65 244	859 876
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 925 735	19 860 491
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 101 051	-8 668 962
Årets avskrivningar	-436 439	-432 089
Utgående avskrivningar	-9 537 490	-9 101 051
Bokfört värde	10 388 245	10 759 440
Taxeringsvärde för Släggan 2, Släggan 4 och Meling 11:4 i Fagersta. Värdeår 1964.		
Byggnad - bostäder hyreshus	16 600 000	14 800 000
Byggnad - lokaler	294 000	267 000
	16 894 000	15 067 000
Mark - bostäder hyreshus	4 628 000	3 204 000
Mark - lokaler	4 628 000	3 204 000
Taxeringsvärde totalt	21 522 000	18 271 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	140 700	140 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 700	140 700
Bokfört värde	140 700	140 700
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	225 676	225 676
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 676	225 676
Ingående avskrivningar	-60 180	-45 135
Årets avskrivningar	-15 045	-15 045
Utgående avskrivningar	-75 225	-60 180
Bokfört värde	150 451	165 496
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	29 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 375	0

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		64 374	50 760		
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar		-30 735	-30 735		
		33 639	20 025		
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		5 490	2 020		
Övriga fordringar		86 436	0		
		91 926	2 020		
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång		425 935	2 963 832	-1 442 927	504 191
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				504 191	-504 191
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-263 710	263 710	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			146 000	-146 000	
Årets resultat					-289 029
Belopp vid årets slut		425 935	2 846 122	-821 027	-289 029
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Stadshypotek AB	223177	1,95%	2024-09-01	2 338 584	57 040
Stadshypotek AB	226353	2,20%	2023-09-01	2 063 684	21 056
Stadshypotek AB	234139	4,01%	2027-10-30	922 564	10 140
Stadshypotek AB	234149	4,14%	2027-10-30	912 693	31 200
Stadshypotek AB	234029	4,14%	2027-09-30	958 850	23 200
Swedbank	2953340946	1,80%	2026-01-23	968 178	18 184
Swedbank	2953551146	1,40%	2025-04-25	1 546 362	49 092
				9 710 915	209 912
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 458 375	
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					8 661 355
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				14 331 600	14 331 600
<i>varav frigjorda</i>				-197 400	-197 400
Summa ställda säkerheter				14 134 200	14 134 200
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				209 912	209 916
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 042 628	2 786 306
				2 252 540	2 996 222
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				6 062	7 461
Övriga kortfristiga skulder				0	29 411
				6 062	36 872
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				428 986	384 595
Upplupna räntekostnader				47 474	32 808
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				82 913	39 642
				559 373	457 045

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Fagersta, 2023- -		
Digitalt signerad av		
Aleksandar Gasparovic	Anna Hägglund	Ulrika Hammarström
Christer Persson	Eie Landquist	Jakob Hägglund
Magnus Törne	Roger Andersson	Sandra Johansson
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -		
Bengt Andersson Av stämman vald revisor	Joakim Mattsson BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor	



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Neptun i Fagersta, org.nr. 779000-1270

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Neptun 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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. Risker 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, förfälskning, 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 Neptun 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, 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 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Fagersta

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

JAKOB HÄGGLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 08:29:44



SANDRA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 10:11:12



EIE LANDQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-15 kl. 14:45:57



ROGER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 09:59:45



ANNA HÄGGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 09:03:40



ULRIKA HAMMARSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-16 kl. 21:46:01



MAGNUS TÖRNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 09:18:40



ALEKSANDAR GASPAROVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 08:43:24



CHRISTER PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 09:10:12



BENGT ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 13:44:57



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 20:07:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

BENGT ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 13:48:42



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 20:08:37



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Neptun i Fagersta



66

KR/KVM

SPARANDE



1514

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



277

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



686

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 66 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 1514 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 277 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 686 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.