



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Fageråsen i Örnsköldsvik

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Fageråsen i Örnköldsvik med säte i ÖRNSKÖLDSEVIK org.nr. 789600-0630 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-01-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Örnköldsvik kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bjåsta 3:90		1965

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västernorrland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
96	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 978
34	garageplatser	510
57	p-platser, var av 6 st med laddstolpar för el-bil	0
1	Övernattningsslägenhet	0
Totalt 188 objekt		6 488

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 36 st 2 rok, 32 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Håkan Olofsson	Ordförande
Bo Berger	Ledamot
Mats Norgren	Ledamot
Mari Lombardi	Ledamot
Rudy Mario Lombardi	Ledamot
Ingela Gardemyr	Ledamot
Martin Wallin	Ledamot, utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Olofsson och Rudy Lombardi.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Norgren, Mari Lombardi, Ingela Gardemyr och Håkan Olofsson.

Revisorer har varit: Irene Norberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Eva Ådahl, Carina Nordin och Lisbeth Jansson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar. På stämman togs beslut1 (av 2) att anta HSB:s nya normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-19, var vid planen uppdaterades .

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Montering av mätutrustningar av värme i 60-tal lägenheter och trapphus. Injustering av värme i lägenheter: relining av återstående avloppsledningar i samtliga hus. Lagenlig Energideklaration. Kvalitetsbesiktning av tak.
2019	Utbyte och ombyggnad av takluckor. Reparation av taktäckning. Montage av värmekabel i takavloppen.
2020	Utbyte av tvättmaskiner och torkutrustning i tvättstugorna på Pianov. 16 och 22. Besiktning av värmerör och utbyte av ventiler i bottenplan. Nya parkeringar som klarar elbilsladdning.
2021	Målning av entreundertak. OVK besiktning. Energibesiktning. Nya motorvärmare med appstyrning. Ventilbyte i källarna.
2022	Utredning av innertaksisolering, Byte av takplåt på ena garaget. Åtgärdat hänggrännor vid garagen.
2023	Tilläggsisolering av innertak, klart VT 2024. Renoverat lekplatsen och lusthuset

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2024	Gräva ner Molok Underjordsbehållare
2025	Fönsterbyten. De fönster som inte är bytta sedan inglasningen.
2026	Byte av fjärrvärmeutrustning, cirkulationspump, expansionskärl, värmeväxlare, styrutrustning
2027	Byte av låssystem

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 13 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	136	140	173	133	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 262	1 480	1 570	1 639	1 708
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 370	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	269	268	249	237	0
Årsavgifter, kr/kvm	773	657	631	619	609
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	756	761	748	737	0
Nettoomsättning, tkr	4 906	4 549	4 412	4 291	4 251
Resultat efter finansiella poster, tkr	245	204	206	52	627
Soliditet, %	37	35	33	31	31

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	686 795	0	0	686 795
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 404 210	0	601 000	4 005 210
S:a bundet eget kapital, kr	4 091 005	0	601 000	4 692 005
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 178 751	203 564	-601 000	781 314
Årets resultat, kr	203 564	-203 564	244 823	244 823
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 382 315	0	-356 177	1 026 137
S:a eget kapital, kr	5 473 320	0	244 823	5 718 142

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 601 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 382 315
Årets resultat, kr	244 823
Reservation till underhållsfond, kr	-601 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 026 138

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 026 138
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 905 874	4 549 352
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 905 874	4 549 352
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 120 016	-3 018 105
Övriga externa kostnader	Not 4	-345 822	-316 183
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-239 498	-198 489
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-636 022	-636 022
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 341 358	-4 168 799
RÖRELSERESULTAT		564 516	380 554
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 055	3 907
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 208	-180 537
Övriga finansiella poster	Not 7	-540	-360
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-319 693	-176 990
ÅRETS RESULTAT		244 823	203 564

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	12 408 186	13 044 209
Pågående nyanläggningar	Not 9	733 270	9 775
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>13 141 456</u>	<u>13 053 984</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 141 456</u>	<u>13 053 984</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		203	39 842
Avräkningskonto HSB		717 404	1 274 905
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	29 619	29 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	320 620	299 837
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 067 846</u>	<u>1 643 585</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 346 952</u>	<u>2 385 666</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 488 408</u>	<u>15 439 649</u>
Kassa och bank			
Bank	Not 12	1 279 107	742 081
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 279 107</u>	<u>742 081</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		686 795	686 795
Fond för yttre underhåll		4 005 210	3 404 210
Summa bundet eget kapital		4 692 005	4 091 005
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		781 314	1 178 751
Årets resultat		244 823	203 564
Summa fritt eget kapital		1 026 138	1 382 314
Summa eget kapital		5 718 142	5 473 319
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 790 000	2 914 000
Summa långfristiga skulder		2 790 000	2 914 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 399 450	5 936 050
Medlemmarnas inre fond	Not 14	230 609	237 846
Leverantörsskulder		280 605	224 804
Aktuell skatteskuld	Not 15	1 715	1 715
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	4 157	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 063 730	651 915
Summa kortfristiga skulder		6 980 266	7 052 330
Summa skulder		9 770 266	9 966 330
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 488 408	15 439 649

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	564 516	380 554
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	636 022	636 022
	1 200 539	1 016 576
Erhållen ränta	27 055	3 907
Erlagd ränta	-333 165	-156 958
Övriga poster	-540	-360
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	893 889	863 165
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	18 237	17 650
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	451 493	25 530
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 363 619	906 345
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-723 495	-9 775
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-723 495	-9 775
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-660 600	-536 600
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-660 600	-536 600
ÅRETS KASSAFLÖDE	-20 476	359 970
Likvida medel vid årets början	2 016 986	1 657 016
Likvida medel vid årets slut	1 996 510	2 016 986
	-20 476	359 970

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	366 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	4 240 812	3 926 832
Årsavgifter egna	240 000	240 000
Årsavgiftsbortfall bostäder	-146	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	266 475	251 015
Hysesintäkt övrigt	2 550	4 650
Konsumtionsavgift el	141 839	117 318
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	15 230	5 791
Övriga primära intäkter och ersättningar	-886	3 746
	4 905 874	4 549 352
*I årsavgiften ingår TV/bredband, värme och vatten		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-139 052	-313 060
El	-489 873	-380 824
Uppvärmning	-810 825	-778 887
Vatten	-444 876	-440 806
Renhållning	-103 341	-97 689
TV, bredband, iptelefoni	-279 488	-278 816
Obligatoriska besiktningar	-2 250	-11 919
Serviceavtal	-30 527	-28 884
Förvaltningskostnader	-647 922	-520 902
Försäkringar	-89 699	-80 759
Fastighetsskatt	-48 960	-48 960
Övriga driftskostnader	-33 201	-36 599
	-3 120 016	-3 018 105
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 000	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-245 151	-224 186
Kostnader överlåtelse och panter	-15 121	-5 295
Föreningsverksamhet	-15 007	0
Kontorsutrustning och -material	-9 619	-4 113
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	724	-3 770
Konsulter	-6 653	-27 250
Förbrukningsinventarier	-6 075	-3 769
Medlemsavgifter HSB	-36 800	-36 800
Kundförluster m m	-1 120	0
	-345 822	-316 183

2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-130 750	-128 100
Löner för anställda	-34 375	-26 400
Övriga arvoden	-22 750	0
Övriga personalkostnader	-3 682	-2 448
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-44 941	-38 541
	-239 498	-198 489

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-573 490	-573 490
Markanläggningar	-62 532	-62 532
	-636 022	-636 022

Not 7 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Bankavgifter	-540	-360
	-540	-360

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 261 479	20 261 479
Ingående anskaffningsvärde mark	818 295	818 295
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 501 284	2 501 284
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 581 058	23 581 058

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 769 124	-9 195 634
Årets avskrivningar byggnader	-573 490	-573 490
Ingående avskrivningar markanläggningar	-767 725	-705 193
Årets avskrivningar markanläggningar	-62 532	-62 532
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 172 871	-10 536 849

Utgående redovisat värde

12 408 186

13 044 209

Redovisade värden byggnader	9 918 864	10 492 354
Redovisade värden mark	818 295	818 295
Redovisade värden markanläggningar	1 671 027	1 733 559

Fastighetsbeteckning: Bjästa 3:90

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	12 600 000	2 310 000	14 910 000	14 910 000
Lokaler	1965	290 000	133 000	423 000	423 000
		12 890 000	2 443 000	15 333 000	15 333 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning	12 350 000	12 350 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	12 350 000	12 350 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	9 775	0
Årets Investering, takisolering	723 495	9 775
Utgående värde pågående nyanläggningar	733 270	9 775

Pågående nyanläggningar avser tilläggsisolering vind. Planeras vara klart VT 2024 till en total utgift av ca 920 000 kr

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	17 194	16 836
Övriga kortfristiga fordringar	12 425	12 165
	29 619	29 001

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	103 243	89 699
Förutbetalad kabel-TV och bredband	20 868	20 884
Förutbetalad HSB	180 511	174 883
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 998	14 371
	320 620	299 837

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 BANK

SBAB

1 279 107

742 081

1 279 107**742 081****Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	5,20%	2024-02-28	2 361 450	412 600
Swedbank	3,17%	2027-04-23	2 914 000	124 000
Swedbank	5,00%	2024-01-28	2 914 000	124 000
			8 189 450	660 600

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

2 790 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

124 000

Lån som ska konverteras inom ett år

5 275 450

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

5 399 450

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 642 400

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

4 886 450

Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

237 846

272 923

Uttag

-7 237

-35 077

230 609**237 846****Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

1 715

1 715

1 715**1 715****Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder

4 157

0

4 157**0****Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

199 203

180 295

Upplupna räntekostnader

45 614

32 571

Upplupen revision

12 000

12 000

Upplupen kostnad takisolering

365 765

0

Förutbetalda årsavgifter och hyror

426 210

384 866

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14 938

42 183

1 063 730**651 915**

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Bo Berger.....
Håkan Olofsson.....
Ingela Gardemyr.....
Mari Lombardi.....
Martin Wallin.....
Mats Norgren.....
Rudy Mario Lombardi

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Irene Norberg

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Fageråsen i Örnsköldsvik, org.nr. 789600-0630

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Fageråsen i Örnsköldsvik för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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.

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, 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 Fageråsen i Örnsköldsvik för räkenskapsåret 2023 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 revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Irene Norberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs brf Fageråsen i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HÅKAN OLOFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 19:44:39



MATS NORGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 18:34:09



BO BERGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 18:40:11



MARIE LOMBARDI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 18:32:25



INGELA GARDEMYR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 18:30:36



MARTIN WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 11:34:20



RUDY MARIO LOMBARDI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 18:33:23



IRENE NORBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 19:27:50



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 10:56:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf Fageråsen i Örnsköldsvik signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

IRENE NORBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 19:28:45



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 10:55:49



HSB – där möjligheterna bor

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.