



## ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

### 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	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Syrenen 1	1960-01-01	1960

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	182
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3759
48	p-platser	0
<b>Totalt 113 objekt</b>		<b>3941</b>

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
Rikard Binning	Ordförande
Mats Johansson	Ledamot
Camilla Sandberg	Ledamot
Karolin Haglund	Ledamot
Albin Skullerud	Ledamot
Gun-Britt Sirén	HSB-Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Albin Skullerud och Camilla Sandberg.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mats Johansson, Rikard Binning, Camilla Sandberg och 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, Karolin Haglund samt Albin Skullerud, valda vid föreningsstämman.

Ombud till Hsb Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Rikard Binning.

Vicevärd har varit: Rikard Binning.

Styrelsen har utsett en ny vicevärd från 2024-01-01: Karolin Haglund.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23 på Norrby Teater. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2024-01-01 är registrerad.

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 214 000 kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-12.

Under året har underhåll utförts i form av byte av tvättmaskin och entrébelysning har bytts ut.

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 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

Medlemmarna har under året fått informationsblad om sophantering samt info om avgiftshöjningen för 2024.

Föreningens e-postadress är: [brfsyrenen@telia.com](mailto:brfsyrenen@telia.com)



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	111	160	176	190	156
Skuldsättning, kr/kvm	1 576	1 635	1 694	1 738	1 774
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 834	1 714	1 776	1 822	1 860
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	210	191	204	202	203
Årsavgifter, kr/kvm	743	743	743	743	721
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	94	94	97
Totala intäkter, kr/kvm	749	752	753	751	712
Nettoomsättning, tkr	2 954	2 965	2 966	2 959	2 804
Resultat efter finansiella poster, tkr	87	162	202	414	340
Soliditet, %	19	18	16	14	9

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**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.

**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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	130 325	0	0	130 325
Underhållsfond, kr	359 760	0	64 905	424 665
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>490 085</b>	<b>0</b>	<b>64 905</b>	<b>554 990</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	903 580	162 359	-64 905	1 001 034
Årets resultat, kr	162 359	-162 359	87 057	87 057
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 065 939</b>	<b>0</b>	<b>22 152</b>	<b>1 088 091</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 556 024</b>	<b>0</b>	<b>87 057</b>	<b>1 643 081</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 214 000 kr samt ianspråktagande skett med 149 095 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	1 065 939
Årets resultat, kr	87 057
Reservation till underhållsfond, kr	-214 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	149 095
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 088 091</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 088 091</b>
------------------------------------	------------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 953 611	2 964 794
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 953 611</b>	<b>2 964 794</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 238 959	-2 070 905
Planerat underhåll	Not 4	-149 095	-265 250
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-135 984	-128 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-203 013	-203 014
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 727 051</b>	<b>-2 667 340</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>226 560</b>	<b>297 455</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	27 963	1 769
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-167 466	-136 865
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-139 503</b>	<b>-135 096</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>87 057</b>	<b>162 359</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-214 000	-209 000
Disposition underhållsfond		149 095	265 250
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-64 905	56 250
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>22 152</b>	<b>218 609</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	4 724 531	4 867 574
Mark	Not 10	153 470	153 470
Markanläggningar	Not 11	633 600	673 200
Inventarier	Not 12	264 807	285 177
		<u>5 776 408</u>	<u>5 979 421</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 776 408</u>	<u>5 979 421</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	35 005	2 725
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	19 764	4 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 926	110 577
		<u>142 695</u>	<u>117 841</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15	1 025 911	0
Kassa och bank	Not 16	1 605 922	2 446 293
Summa omsättningstillgångar		<u>2 774 529</u>	<u>2 564 133</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>8 550 937</b></u>	<u><b>8 543 554</b></u>



<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		130 325	130 325
Underhållsfond		424 665	359 760
		<u>554 990</u>	<u>490 085</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 001 034	903 580
Årets resultat		87 057	162 359
		<u>1 088 092</u>	<u>1 065 939</u>
Summa eget kapital		<u>1 643 082</u>	<u>1 556 024</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	5 021 961	3 807 078
		<u>5 021 961</u>	<u>3 807 078</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	1 188 189	2 635 520
Leverantörsskulder		132 553	101 796
Aktuell skatteskuld		5 656	4 542
Fond för inre underhåll		12 099	12 099
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	7 000	7 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	540 397	419 095
		<u>1 885 894</u>	<u>3 180 452</u>
Summa skulder		<u>6 907 855</u>	<u>6 987 530</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>8 550 937</b></u>	<u><b>8 543 554</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	87 057	162 359
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	203 013	203 014
Kassaflöde från löpande verksamhet	290 070	365 373
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 855	-39 310
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	152 773	106 591
Kassaflöde från löpande verksamhet	417 988	432 654
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-185 843
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-185 843
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-232 448	-232 448
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-232 448	-232 448
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>185 540</b>	<b>14 363</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 446 293</b>	<b>2 431 930</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 631 833</b>	<b>2 446 293</b>

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

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,44 %

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 2024 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	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 793 480	2 793 480
Hyror, lokaler och parkering	152 400	150 600
Övriga avgifter	12	12
Övriga intäkter	9 369	22 202
Bruttoomsättning	<u>2 955 261</u>	<u>2 966 294</u>
Hyresbortfall	-1 650	-1 500
	<b>2 953 611</b>	<b>2 964 794</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	682 053	595 279
Reparationer	80 438	86 377
El	139 099	108 809
Uppvärmning	537 831	490 004
Vatten	152 279	152 911
Sophämtning	111 058	109 977
Övriga avgifter	280 154	268 869
Förvaltningskostnader	130 041	148 908
Fastighetsavgift	42 250	42 250
Övriga driftskostnader	83 756	67 523
	<b>2 238 959</b>	<b>2 070 905</b>
<b>Not 4 Planerat underhåll</b>		
Underhåll huskropp utvändigt	0	81 250
Underhåll enligt plan	149 095	184 000
	<b>149 095</b>	<b>265 250</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	56 208	50 355
Vicevärdsarvode	40 000	40 000
Revisorsarvode	7 026	6 714
Löner och andra ersättningar	0	1 000
Sociala kostnader	32 750	30 101
	<b>135 984</b>	<b>128 170</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	163 413	143 044
Markanläggningar	39 600	39 600
Inventarier	0	20 370
	<b>203 013</b>	<b>203 014</b>
<b>Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	25 911	0
Ränteintäkter skattekonto	226	6
Övriga finansiella intäkter	1 826	1 763
	<b>27 963</b>	<b>1 769</b>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	167 466	136 805
Övriga finansiella kostnader	0	60
	<b>167 466</b>	<b>136 865</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 9 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	9 924 815	9 738 972
Årets nyanskaffning	0	185 843
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 924 815	9 924 815
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 057 241	-4 914 197
Årets avskrivningar	-143 043	-143 044
Utgående avskrivningar	-5 200 284	-5 057 241
<b>Bokfört värde</b>	<b>4 724 531</b>	<b>4 867 574</b>
Taxeringsvärde för Syrenen 1 i Fagersta. Värdeår 1960.		
Byggnad - bostäder hyreshus	10 200 000	10 200 000
Byggnad - lokaler	178 000	178 000
	10 378 000	10 378 000
Mark - bostäder hyreshus	2 990 000	2 990 000
Mark - lokaler	90 000	90 000
	3 080 000	3 080 000
Taxeringsvärde totalt	13 458 000	13 458 000
<b>Not 10 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	153 470	153 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 470	153 470
<b>Bokfört värde</b>	<b>153 470</b>	<b>153 470</b>
<b>Not 11 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	792 000	792 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	792 000	792 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-118 800	-79 200
Årets avskrivningar	-39 600	-39 600
Utgående avskrivningar	-158 400	-118 800
<b>Bokfört värde</b>	<b>633 600</b>	<b>673 200</b>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	407 397	407 397
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	407 397	407 397
Ingående avskrivningar	-122 220	-101 850
Årets avskrivningar	-20 370	-20 370
Utgående avskrivningar	-142 590	-122 220
<b>Bokfört värde</b>	<b>264 807</b>	<b>285 177</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	45 679	13 399			
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar	-10 674	-10 674			
	<b>35 005</b>	<b>2 725</b>			
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	19 764	4 538			
	<b>19 764</b>	<b>4 538</b>			
<b>Not 15 Kortfristiga placeringar</b>					
Fasträntekonto	<b>1 025 911</b>	<b>0</b>			
<b>Not 16 Kassa och bank</b>					
Bankkonto	1 605 922	2 446 293			
	<b>1 605 922</b>	<b>2 446 293</b>			
<b>Not 17 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	130 325	359 760	903 580	162 359	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			162 359	-162 359	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-149 095	149 095		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		214 000	-214 000		
Årets resultat				87 057	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>130 325</b>	<b>424 665</b>	<b>1 001 034</b>	<b>87 057</b>	
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	229847	1,58%	2024-09-01	858 672	67 392
Stadshypotek AB	229848	1,57%	2024-09-01	214 985	50 524
Stadshypotek AB	231262	2,15%	2027-01-30	1 131 221	11 876
Stadshypotek AB	231263	2,15%	2027-01-30	823 700	0
Stadshypotek AB	231264	2,15%	2027-01-30	778 500	18 000
Stadshypotek AB	235562	4,09%	2026-03-30	1 053 072	44 656
Stadshypotek AB	235563	4,09%	2026-03-30	1 350 000	40 000
				6 210 150	232 448
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>5 021 961</b>	
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					5 047 910
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				8 622 000	8 622 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>8 622 000</b>	<b>8 622 000</b>
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				232 448	232 448
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				955 741	2 403 072
				<b>1 188 189</b>	<b>2 635 520</b>
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Övriga kortfristiga skulder				7 000	7 400
				<b>7 000</b>	<b>7 400</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				252 223	225 093
Upplupna räntekostnader				9 066	9 301
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				279 108	184 701
				<b>540 397</b>	<b>419 095</b>
<b>Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					



**Noter****2023-12-31****2022-12-31**

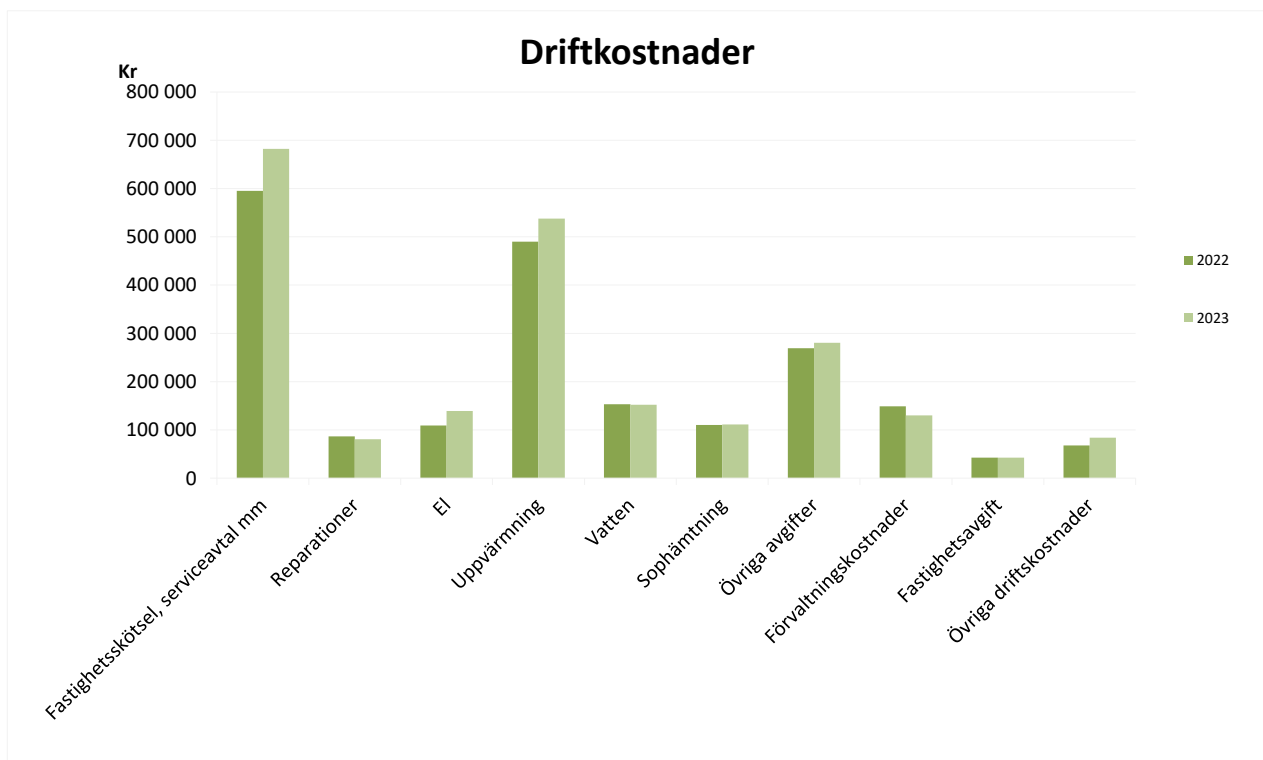
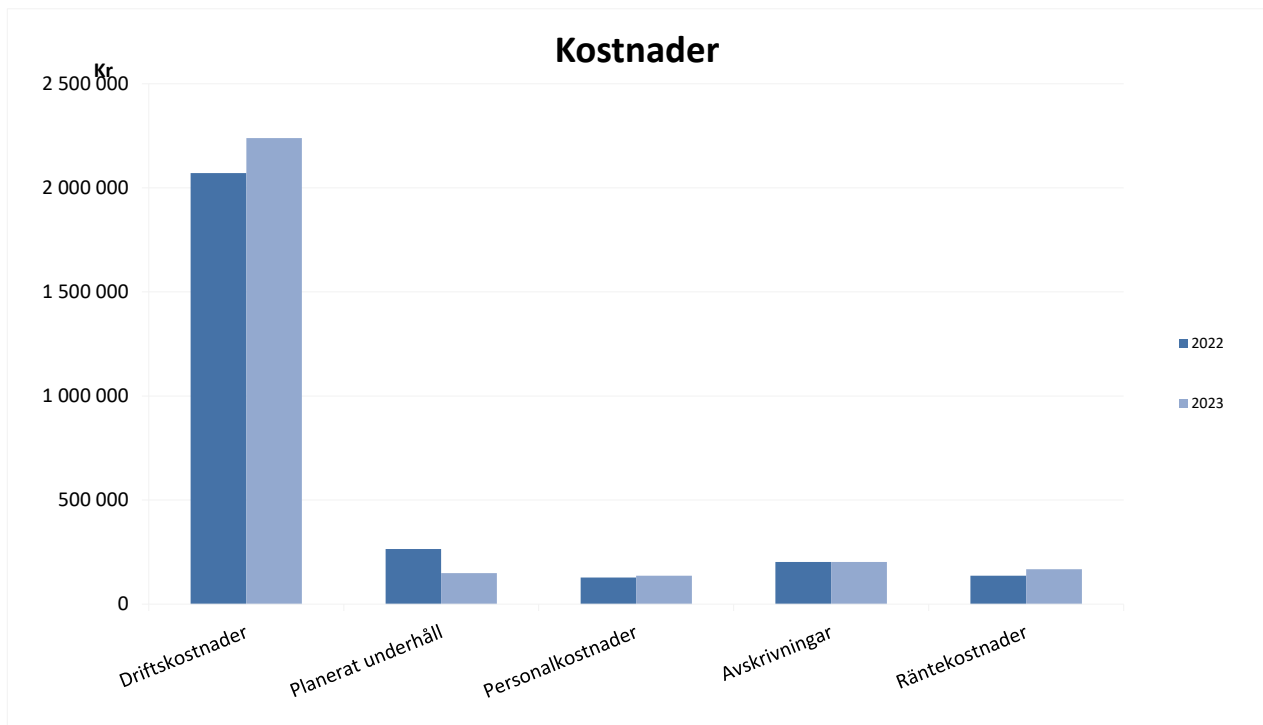
Fagersta, 2024

Digitalt signerad av

.....  
Rikard Binning.....  
Camilla Sandberg.....  
Albin Skullerud.....  
Gun-Britt Sirén.....  
Karolin Haglund.....  
Mats Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Ewald Lick  
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 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. 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

Fagersta

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ewald Lick  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-02-28 kl. 17:14:52



**CAMILLA SANDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 17:14:39



**GUN-BRITT SIRÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 17:13:16



**MATS JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 16:56:37



**KAROLIN HAGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 15:09:29



**ALBIN SKULLERUD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 16:50:06



**EWALD LICK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 23:35:38



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 10:03:34



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-03-02 kl. 23:38:50



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-03 kl. 10:03:46





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Syrenen i Fagersta



111

KR/KVM

SPARANDE



1576

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



210

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



743

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 111 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
	<b>Investeringsbehov</b>  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.
	<b>Skuldsättning</b> 1576 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
	<b>Räntekänslighet</b>  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 %
	<b>Energikostnad</b>  210 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.
	<b>Tomträtt</b> 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
	<b>Årsavgift</b> 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.