



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Apollo i Fagersta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Apollo i Fagersta med säte i FAGERSTA org.nr. 716412-1332 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Fagersta kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt. På fastigheten finns 17 bostadshus med tillsammans 160 entréer med adresserna Bragevägen 3, 5, 7, 11, 13, 15, 17, 19, 21 och Almvägen 25, 27, 29, 36, 38 samt Myrbovägen 8, 10 och 12.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Alfa 16	1980-01-01	1980 och 1981
Anna 5	1980-01-01	1900 och 1980

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar från och med 2024-01-01, tidigare Folksam. 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
158	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14680
92	garageplatser	314
6	p-platser	0
1	samlingslokal, Apollogården	230
10	Förråd	118
Totalt 267 objekt		15342

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 2 rok, 76 st 3 rok, 22 st 4 rok, 22 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Obay AL-Kass	Ordförande	2017-06-05
Inger Degerman	Ledamot	2006-06-30
Lennart Lennartsson	Ledamot	2003-05-27
Gunbritt Lindström	Ledamot	2003-05-27
Helena Quellaien	Ledamot	2023-02-20
Patrik Persson	HSB-Ledamot	2023-06-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Obay AL-Kass, Inger Degerman, Helena Quellaien, Gunbritt Lindström och Lennart Lennartsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Inger Degerman, Lennart Lennartsson, Gunbritt Lindström och Obay AL-Kass.

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

Valberedning har varit: Styrelsen med Lennart Lennartsson som sammankallande, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Patrik Persson med Obay AL-Kass som suppleant.

Vicevärd har varit: Lennart Lennartsson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22 i Apollogården. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% 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 967 000 kronor.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under aug/sept 2023.

Ett av föreningens lån löper ut under 2024 och kommer då behöva sättas om. Beroende på ränteläge vid kommande låneomsättningar men även beroende på prisutvecklingen på fjärrvärme, vatten, el, renhållning och kommande underhållsarbeten kan avgifterna även framåt sett behöva höjas för att täcka föreningens kostnader och säkra en fortsatt stabil ekonomi.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2006	Ombyggnad ventilation
2006-2009	Mark- och asfaltsarbeten
2007-2008	Målningsarbeten
2013-2014	Byte rötskadat trä
2015-2016	Fönsterbyten
2018-2019	Ombyggnad lekplats
2019	Renovering garage
2020	Byte garageportar
2021-	Målningsarbeten pågående
2022	Byte del av stam
2022	Passersystem

Yttre underhåll har under året löpande utförts utbyte, vid behov, av panel och stolpar, räcken på balkonger och loftgångar på hus 9, 10, 15 samt målning inkl. förråden, även målning av all slätplåt på taken.

Styrelsen vill göra underhållet med hela husen färdiga så som vi gjort i flera år, då vet vi vad som är gjort och lätt att hålla koll på alla fastigheter.

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

Fortsatt underhåll med hus 13, 14, och förråden bakom hus 16 och de förråd som kvarstår sedan 2023 och ev. kvarstående arbeten på hus15.

Vi kommer även att installera 8 st laddstolpar för elbilar med 2 st på varje parkering, en investering för framtiden.

Vi kanske även måste byta ut våra Reglercentraler i undercentralerna i P-däck och Apollogården då de börjat krångla allt för ofta, speciellt den i P-däck. De är från 2011 och 2012 så de är på slutet av sin livstid.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 207 och under året har det tillkommit 24 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 209.

Föreningen har en egen hemsida under adressen: www.hsb.se/malardalarna/brf/apollo

Genom föreningens ekonomiska administrationsavtal med HSB Mälardalarna har alla medlemmar inloggning på www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021*	2020	2019
Sparande, kr/kvm	236	244	222	243	250
Skuldsättning, kr/kvm	2 228	2 300	2 362	2 411	2 458
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 328	2 403	2 468	2 520	2 569
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	150	138	145	144	147
Årsavgifter, kr/kvm	635	635	635	635	635
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	97	96	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	631	629	630	629	629
Nettoomsättning, tkr	9 675	9 654	9 667	9 647	9 646
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 190	495	2 878	2 457	2 526
Soliditet, %	47	47	46	44	41

*Resultatpåverkan pga återföring av nedskrivning

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). Elavtal tecknas separat av respektive medlem/lägenhet.

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar år 2023 en förlust. Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 649 400	0	0	3 649 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	13 276 789	0	-2 629 142	10 647 647
S:a bundet eget kapital, kr	16 926 189	0	-2 629 142	14 297 047
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 728 812	495 376	2 629 142	18 853 330
Årets resultat, kr	495 376	-495 376	-1 189 714	-1 189 714
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	16 224 188	0	1 439 428	17 663 616
S:a eget kapital, kr	33 150 377	0	-1 189 714	31 960 663

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 967 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 596 142 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	16 224 188
Årets resultat, kr	-1 189 714
Reservation till underhållsfond, kr	-967 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 596 142
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 663 616

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	17 663 616

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 674 885	9 653 523
Summa rörelseintäkter		9 674 885	9 653 523
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 416 511	-5 072 564
Planerat underhåll	Not 4	-3 596 144	-2 034 451
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-165 486	-164 191
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 216 512	-1 216 510
Summa rörelsekostnader		-10 394 653	-8 487 716
Rörelseresultat		-719 767	1 165 807
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	442 641	73 717
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-912 588	-744 148
Summa finansiella poster		-469 947	-670 431
Årets resultat		-1 189 714	495 376
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-967 000	-906 000
Disposition underhållsfond		3 596 142	2 034 451
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		2 629 142	1 128 451
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 439 428	1 623 827

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	41 238 081	42 350 664
Mark	Not 10	6 005 400	6 005 400
Markanläggningar	Not 11	1 056 704	1 153 257
Inventarier	Not 12	8 009	15 386
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	130 850	0
		<u>48 439 045</u>	<u>49 524 707</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 14	6 000 000	6 000 000
		<u>6 000 000</u>	<u>6 000 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>54 439 045</u>	<u>55 524 707</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	857	8 631
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		12 781 416	13 790 719
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	29 015	28 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		667 004	732 445
		<u>13 478 291</u>	<u>14 560 244</u>
Kassa och bank	Not 17	26 201	9 104
Summa omsättningstillgångar		<u>13 504 492</u>	<u>14 569 348</u>
Summa tillgångar		<u>67 943 537</u>	<u>70 094 055</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 649 400	3 649 400
Underhållsfond		10 647 647	13 276 789
		<u>14 297 047</u>	<u>16 926 189</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		18 853 330	15 728 812
Årets resultat		-1 189 714	495 376
		<u>17 663 616</u>	<u>16 224 188</u>
Summa eget kapital		<u>31 960 663</u>	<u>33 150 377</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	25 043 917	26 859 875
		<u>25 043 917</u>	<u>26 859 875</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 20	9 131 252	8 421 546
Leverantörsskulder		283 356	675 212
Aktuell skatteskuld		71 949	40 434
Fond för inre underhåll		23 690	23 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 428 710	922 921
		<u>10 938 957</u>	<u>10 083 803</u>
Summa skulder		<u>35 982 874</u>	<u>36 943 678</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>67 943 537</u>	<u>70 094 055</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 189 714	495 376
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 216 512	1 216 510
Kassaflöde från löpande verksamhet	26 798	1 711 886
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	72 650	123 154
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	145 448	-270 435
Kassaflöde från löpande verksamhet	244 896	1 564 605
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 196 675
Pågående arbete	-130 850	
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-130 850	-1 196 675
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 106 252	-954 377
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 106 252	-954 377
Årets kassaflöde	-992 206	-586 447
Likvida medel vid årets början	19 799 823	20 386 270
Likvida medel vid årets slut	18 807 617	19 799 823

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 1,83 %

Markanläggningar 4,83%

Inventarier 10 %

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 63 193 982 kr. (63 193 982 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
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, vatten och värme ingår	9 322 332	9 322 332
Hyror, garage, parkering Övriga avgifter, värme	228 273	229 056
Övriga intäkter	72 380	63 562
Bruttoomsättning	52 437	42 341
	<u>9 675 422</u>	<u>9 657 291</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-480	-600
Hyresbortfall	-57	-3 168
	<u>9 674 885</u>	<u>9 653 523</u>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	1 198 857	1 051 098
Reparationer	468 421	604 445
El	109 788	96 949
Uppvärmning	1 759 186	1 574 963
Vatten	438 333	439 992
Sophämtning	294 539	259 277
Övriga avgifter	545 575	467 700
Förvaltningskostnader	248 703	227 049
Fastighetsavgift	257 823	247 883
Övriga driftskostnader	95 287	103 207
	<u>5 416 511</u>	<u>5 072 564</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	51 025	0
Underhåll markytor	173 596	189 092
Underhåll enligt plan	3 371 523	1 845 359
	<u>3 596 144</u>	<u>2 034 451</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	72 015	72 174
Vicevärdsarvode	60 000	60 000
Övriga arvoden	1 200	1 200
Revisorsarvode	7 026	6 714
Sociala kostnader	25 245	24 103
	<u>165 486</u>	<u>164 191</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 112 583	1 112 581
Markanläggningar	102 328	96 551
Inventarier	1 602	7 378
	<u>1 216 512</u>	<u>1 216 510</u>
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	440 712	73 579
Ränteintäkter skattekonto	565	33
Övriga finansiella intäkter	1 364	104
	<u>442 641</u>	<u>73 717</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	912 408	743 928
Övriga finansiella kostnader	180	220
	<u>912 588</u>	<u>744 148</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	60 925 459	59 728 784
Årets nyanskaffning	0	1 196 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 925 459	60 925 459
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 574 795	-17 462 214
Årets avskrivningar	-1 112 583	-1 112 581
Utgående avskrivningar	-19 687 378	-18 574 795
Bokfört värde	41 238 081	42 350 664
Taxeringsvärde för Ann 5 och Alfa 16 i Fagersta. Värdeår 1980.		
Byggnad - bostäder hyreshus	68 400 000	68 400 000
Byggnad - lokaler	771 000	771 000
	69 171 000	69 171 000
Mark - bostäder hyreshus	15 235 000	15 235 000
Mark - lokaler	457 000	457 000
	15 692 000	15 692 000
Taxeringsvärde totalt	84 863 000	84 863 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	6 005 400	6 005 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 005 400	6 005 400
Bokfört värde	6 005 400	6 005 400
Not 11 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 004 695	2 004 695
Omföring av anläggning, lekplats	115 519	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 120 214	2 004 695
Ingående ackumulerade avskrivningar	-851 438	-754 887
Omföring av avskrivning, lekplats	-109 744	
Årets avskrivningar	-102 328	-96 551
Utgående avskrivningar	-1 063 510	-851 438
Bokfört värde	1 056 704	1 153 257
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	131 538	131 538
Omföring av anläggning, lekplats	-115 519	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 019	131 538
Ingående avskrivningar	-116 152	-108 774
Omföring av avskrivning, lekplats	109 744	
Årets avskrivningar	-1 602	-7 378
Utgående avskrivningar	-8 010	-116 152
Bokfört värde	8 009	15 386
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets pågående investeringar	130 850	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 850	0
Not 14 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2024-12-16, ränta 3,65 %	6 000 000	6 000 000
	6 000 000	6 000 000

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	857	8 631			
	857	8 631			
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	29 015	28 449			
	29 015	28 449			
Not 17 Kassa och bank					
Bankkonto	26 201	9 104			
	26 201	9 104			
Not 18 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	3 649 400	13 276 789	15 728 812	495 376	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			495 376	-495 376	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-3 596 142	3 596 142		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		967 000	-967 000		
Årets resultat				-1 189 714	
Belopp vid årets slut	3 649 400	10 647 647	18 853 330	-1 189 714	
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	139474	1,52%	2025-09-01	8 563 000	200 000
Stadshypotek AB	290360	4,37%	2028-09-01	7 315 294	303 752
Stadshypotek AB	996083	1,85%	2024-09-01	8 425 000	400 000
Swedbank	2954919565	3,95%	2027-08-25	9 871 875	202 500
				34 175 169	1 106 252
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				25 043 917	
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					28 643 909
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				59 718 500	59 718 500
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				59 718 500	59 718 500
Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 106 252	1 106 252
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				8 025 000	7 315 294
				9 131 252	8 421 546
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				754 274	796 956
Upplupna räntekostnader				53 724	41 164
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				620 712	84 801
				1 428 710	922 921
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

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

Fagersta, 2024

Digitalt signerad av

Obay AL-Kass

Gunbritt Lindström

Helena Quellaïen

Inger Degerman

Lennart Lennartsson

Patrik Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Göran Håkansson
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Apollo i Fagersta, org.nr. 716412-1332

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Apollo 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, 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 Apollo 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

Göran Håkansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Apollo i Fagersta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OBAY AL-KASS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-02 kl. 17:57:20



INGER DEGERMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 13:07:43



GUNBRITT LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:27:58



LENNART LENNARTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 17:02:48



PATRIK PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:34:52



HELENA QUELLAIEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:25:44



GÖRAN HÅKANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 09:17:34



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:08:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Apollo i Fagersta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN HÅKANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 09:11:42



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 10:08:38





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Apollo i Fagersta



236

KR/KVM

SPARANDE



2228

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



150

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



635

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 236 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 2228 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 4%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 150 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta) Elavtal tecknas separat för varje enskild lägenhet.	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 635 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.