

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Brända Tomten i Fagersta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Brända Tomten i Fagersta med säte i FAGERSTA org.nr. 716412-4898 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Fagersta kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lugnet 23	1989-01-01	1988

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.

På fastigheten finns 1 bostadshus med 1 trapphus med adress Centralvägen 8.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	p-platser	0
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 805
Totalt 51 objekt		1 805

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 15 st 2 rok, 8 st 2.5 rok, 1 st 3 rok.

Inom föreningen finns en föreningslokal och en gästlägenhet.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Fagersta Västanfors S:1	Samfällighet			Sjön aspen
Fagersta Meling S:2	Samfällighet			Hyttbäcken
Fagersta Västanfors S:2	Samfällighet			Notbodplats och väg
Fagersta Västanfors S:6	Samfällighet			Holme
Fagersta Västanfors S:3	Samfällighet			Väg
Fagersta Västanfors S:5	Samfällighet			Grustag
Fagersta Västanfors S:7	Samfällighet			Väg
Fagersta Västanfors S:4	Samfällighet			Väg

Totalt 8 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kerstin Hjalmarsson	Ordförande
Birgitta Ekenberg	Ledamot
Roland Cronlund	Ledamot
Eie Landquist	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kerstin Hjalmarsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kerstin Hjalmarsson och Birgitta Ekenberg.
Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

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

Valberedning har varit: Gun Andersson (sammankallande) samt Britt-Marie Ljunggren, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Eie Landquist.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31 i gillestugan. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2023-12-11 för att behandla nya stadgar. På extrastämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

De närmaste åren bedöms månadsavgifterna höjas med 5%/år enligt framtagna flerårsbudget.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-17.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2011	Ny undercentral
2015	Byte ventilationsaggregat
2015	Nya fläktar
2017	Nya elskåp till motorvärmarna
2019	Byte armaturer i källarplan
2022	Ny mangel

Under året utfördes återstående reparation av två badrum.

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

Omläggning av taket.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

Under året har "Brev från ordföranden" delats ut till samtliga medlemmar.

Föreningen använder ordförandens e-postadress: kerstin.e.hjalmarsson@outlook.com

Under året bjöd styrelsen in medlemmarna till adventsfika och julfest.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	355	172	339	1 148	1 201
Skuldsättning, kr/kvm	6 582	6 790	6 986	7 170	7 346
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 582	6 790	6 986	7 170	7 346
Räntekänslighet, %	6	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	187	162	175	200	151
Årsavgifter, kr/kvm	1 047	973	931	931	931
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 103	1 009	961	956	958
Nettoomsättning, tkr	1 972	1 821	1 735	1 725	1 729
Resultat efter finansiella poster, tkr	309	-67	225	300	205
Soliditet, %	21	19	19	17	15

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	722 002	0	0	722 002
Underhållsfond, kr	2 053 392	0	77 000	2 130 392
S:a bundet eget kapital, kr	2 775 394	0	77 000	2 852 394
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	227 645	-67 031	-77 000	83 614
Årets resultat, kr	-67 031	67 031	309 276	309 276
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	160 614	0	232 276	392 890
S:a eget kapital, kr	2 936 008	0	309 276	3 245 284

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 77 000 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	160 614
Årets resultat, kr	309 276
Reservation till underhållsfond, kr	-77 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	392 890

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	392 890
------------------------------------	----------------

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	1 972 198	1 821 248
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	19 404	0
Summa rörelseintäkter		1 991 602	1 821 248
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 000 134	-1 241 935
Planerat underhåll	Not 5	0	-45 703
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-54 531	-45 242
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-332 356	-332 146
Summa rörelsekostnader		-1 387 022	-1 665 026
Rörelseresultat		604 580	156 222
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	55 035	9 795
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-350 339	-233 048
Summa finansiella poster		-295 304	-223 253
Årets resultat		309 276	-67 031
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-77 000	-78 000
Disposition underhållsfond		0	45 702
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-77 000	-32 298
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		232 276	-99 329

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 10 12 167 962 12 491 466

Mark

Not 11 450 000 450 000

Inventarier

Not 12 26 555 35 407

12 644 517 12 976 873

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga placeringar

Not 13 800 000 800 000

800 000 800 000

Summa anläggningstillgångar

13 444 517 13 776 873

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 14 -156 -156

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

1 966 605 1 769 131

Övriga kortfristiga fordringar

Not 15 17 291 2 104

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

39 781 46 506

2 023 521 1 817 586

Summa omsättningstillgångar

2 023 521 1 817 586

Summa tillgångar**15 468 038****15 594 459**

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	722 002	722 002
Underhållsfond	2 130 392	2 053 392
	<u>2 852 394</u>	<u>2 775 394</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	83 614	227 645
Årets resultat	309 276	-67 031
	<u>392 890</u>	<u>160 614</u>
Summa eget kapital	<u>3 245 284</u>	<u>2 936 008</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 9 772 825	9 438 001
	<u>9 772 825</u>	<u>9 438 001</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 2 108 167	2 817 277
Leverantörsskulder	32 586	144 915
Aktuell skatteskuld	11 874	7 026
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 17 652	11 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 279 650	239 798
	<u>2 449 929</u>	<u>3 220 450</u>
Summa skulder	<u>12 222 754</u>	<u>12 658 451</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>15 468 038</u>	<u>15 594 459</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	309 276	-67 031
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	332 356	332 146
Kassaflöde från löpande verksamhet	641 632	265 115
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 462	-14 425
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-61 411	163 080
Kassaflöde från löpande verksamhet	571 760	413 770
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-374 286	-354 838
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-374 286	-354 838
Årets kassaflöde	197 474	58 932
Likvida medel vid årets början	2 569 131	2 510 200
Likvida medel vid årets slut	2 766 605	2 569 131

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 1,8 %

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 4 992 940 kr. (4 992 940 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	1 889 220	1 756 404
Hyror, p-platser och gästlägenhet	82 810	56 499
Övriga intäkter	16 568	15 592
Bruttoomsättning	<u>1 988 598</u>	<u>1 828 495</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	0	-122
Hyresbortfall	<u>-16 400</u>	<u>-7 125</u>
	1 972 198	1 821 248
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	19 404	0
	<u>19 404</u>	<u>0</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	243 309	218 299
Reparationer	167 255	470 360
El	100 172	79 891
Uppvärmning	191 274	182 033
Vatten	46 570	30 970
Sophämtning	46 863	43 889
Övriga avgifter	49 878	45 702
Förvaltningskostnader	99 741	100 948
Fastighetsavgift	30 984	30 984
Övriga driftskostnader	24 090	38 860
	<u>1 000 134</u>	<u>1 241 935</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	0	45 703
	<u>0</u>	<u>45 703</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	41 900	34 000
Övriga arvoden	5 625	5 000
Revisorsarvode	4 400	4 196
Sociala kostnader	2 606	2 046
	<u>54 531</u>	<u>45 242</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	323 504	323 293
Markanläggningar	8 852	0
Inventarier	0	8 853
	<u>332 356</u>	<u>332 146</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	54 896	9 789
Ränteintäkter skattekonto	139	3
Övriga finansiella intäkter	0	3
	<u>55 035</u>	<u>9 795</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	350 139	232 848
Övriga finansiella kostnader	200	200
	<u>350 339</u>	<u>233 048</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	17 880 336	17 880 336
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 880 336	17 880 336
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 388 870	-5 065 577
Årets avskrivningar	-323 504	-323 293
Utgående avskrivningar	-5 712 374	-5 388 870
Bokfört värde	12 167 962	12 491 466
Taxeringsvärde för Lugnet 23 i Fagersta. Värdeår 1989.		
Byggnad - bostäder hyreshus	8 600 000	8 600 000
Byggnad - lokaler	0	0
	8 600 000	8 600 000
Mark - bostäder hyreshus	1 728 000	1 728 000
Mark - lokaler	0	0
	1 728 000	1 728 000
Taxeringsvärde totalt	10 328 000	10 328 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	450 000	450 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	450 000	450 000
Bokfört värde	450 000	450 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	88 525	88 525
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 525	88 525
Ingående avskrivningar	-53 118	-44 265
Årets avskrivningar	-8 852	-8 853
Utgående avskrivningar	-61 970	-53 118
Bokfört värde	26 555	35 407
Not 13 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2024-09-03, ränta 3,30 %	800 000	800 000
	800 000	800 000

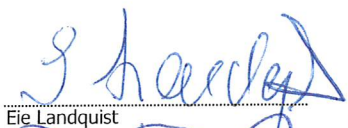
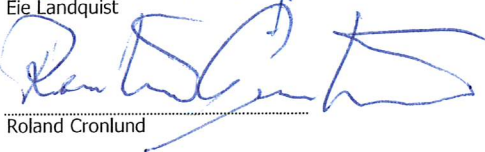
Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	-156	-156			
	-156	-156			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	17 291	2 104			
	17 291	2 104			
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	722 002	2 053 392	227 645	-67 031	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-67 031	67 031	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		77 000	-77 000		
Årets resultat				309 276	
Belopp vid årets slut	722 002	2 130 392	83 614	309 276	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
SE-Banken Bolån	23914255	1,18%	2024-09-28	1 989 115	276 280
Stadshypotek AB	158504	1,96%	2025-12-01	2 472 279	33 348
Stadshypotek AB	241071	4,11%	2027-12-01	2 480 775	29 100
Stadshypotek AB	257274	4,97%	2028-03-01	2 443 000	28 000
Stadshypotek AB	33254	2,07%	2025-03-01	2 495 823	28 604
				11 880 992	395 332
				9 772 825	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					
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					9 904 332
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				100 000	100 000
<i>varav frigjorda</i>				-100 000	-100 000
Summa ställda säkerheter				0	0
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				395 332	346 277
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 712 835	2 471 000
				2 108 167	2 817 277
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				1 958	1 362
Källskatt				10 944	6 414
Mervärdesskatt				4 750	3 658
				17 652	11 434
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				155 856	161 378
Upplupna räntekostnader				26 189	20 683
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				97 605	57 737
				279 650	239 798
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter

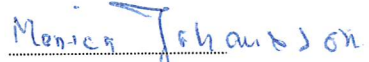
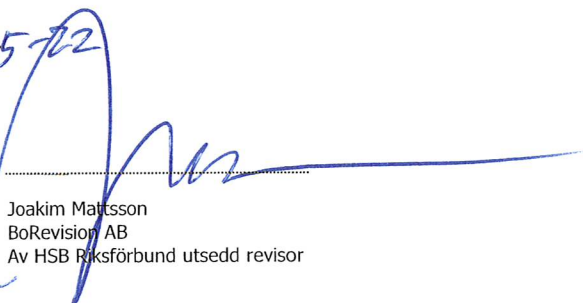
2023-12-31

2022-12-31

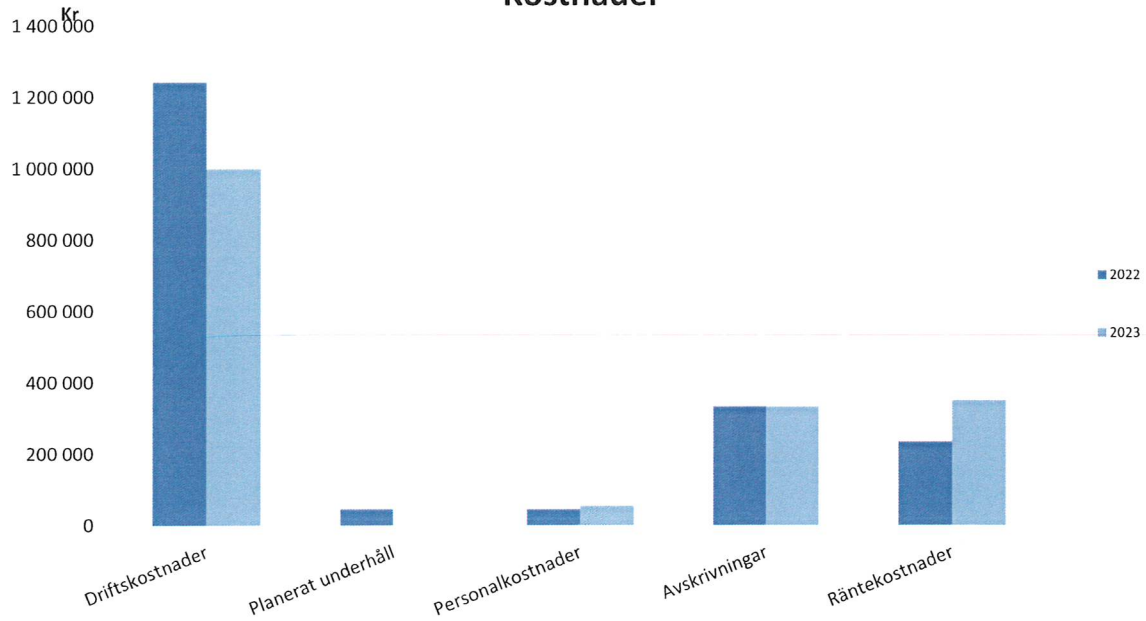
Fagerssta, 2024-05-10


Kerstin Hjalmarsson
Eie Landquist
Birgitta Ekenberg
Roland Cronlund

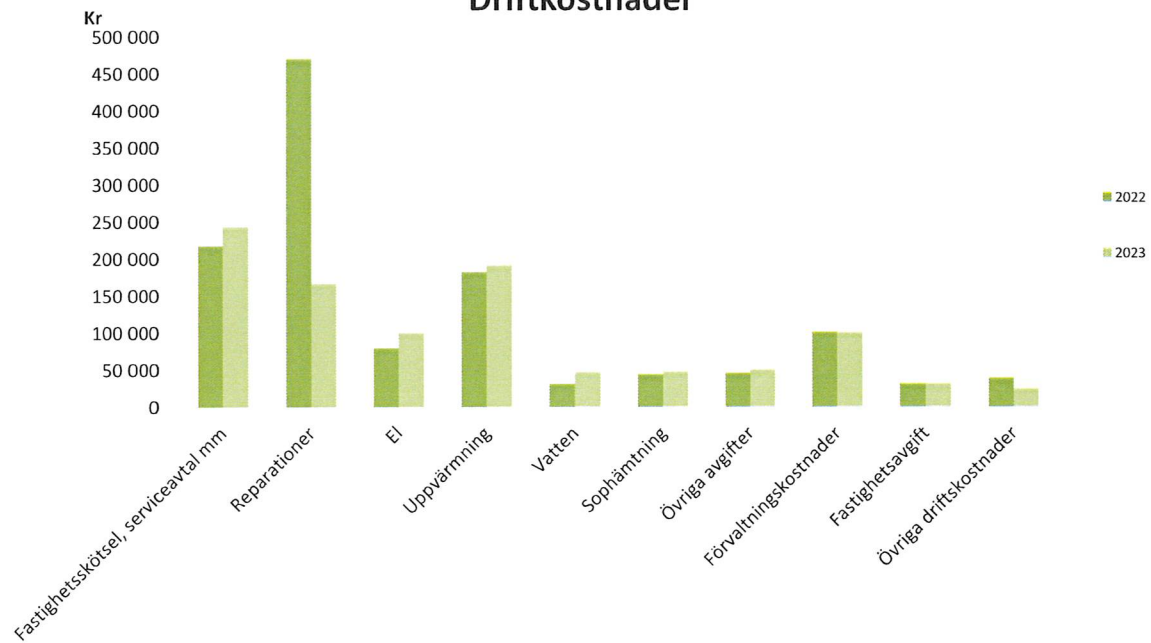
Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-12


Monika JohanssonMonika Johansson
Av stämman vald revisor
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kostnader



Driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Brända Tomten i Fagersta, org.nr. 716412-4898

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Brända Tomten 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Brända Tomten 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Fagersta den 22/5 2024

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Johansson
Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Brända Tomten i Fagersta



355

KR/KVM

SPARANDE



6582

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



6%

RÄNTEKÄNSLIGHET



187

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



1047

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 355 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 6582 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 6%	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 187 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 1047 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 står något i årsredovisningen.