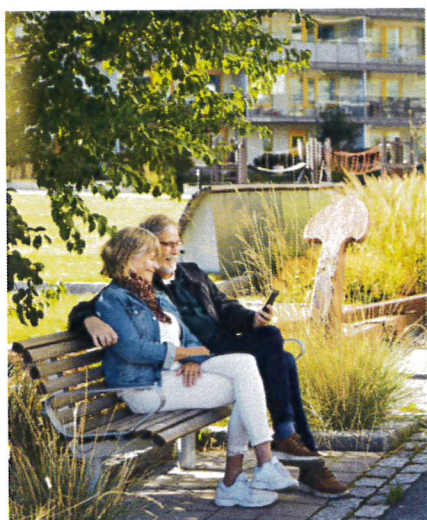




ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Hellas i Fagersta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Hellas i Fagersta med säte i FAGERSTA org.nr. 779000-1247 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Fagersta kommun med adresserna Ringvägen 7, 9 och 11. Föreningen innehar marken med äganderätt

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kulan 3	1962-01-01	1963
Kulan 4	1962-01-01	1963
Släggan 1	1962-01-01	

Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	garageplatser	0
132	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 032
118	p-platser	0
2	lokaler	160
Totalt 260 objekt		9 192

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 59 st 2 rok, 41 st 3 rok, 17 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Fagersta Släggan GA:1	G:A	717902-0800	32,8%	Fjärrvärmeledning med tillhörande anordningar. Utrustning för debiteringsmätning. Släggan 3 med tillhörande byggnad för panncentral, Samlingslokal mm

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bengt Fors	Ordförande	2012-05-30
Kerstin Thelin	Ledamot	2006-05-03
Mikael Brolin	Ledamot	2022-06-13
Sandra Torsson	HSB-Ledamot	2023-11-09
Mattias Eriksson	Ledamot	2017-05-29
Lars Eriksson	Ledamot	2020-05-19
Helena Eriksson	Ledamot	2022-06-13
Linda Eldstål	Ledamot	2022-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bengt Fors, Mattias Eriksson, Lars Eriksson och Kerstin Thelin.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Kerstin Thelin, Bengt Fors, Mattias Eriksson och Lars Eriksson, två i förening.

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

Valberedning har varit: Styrelsen har varit valberedning med Bengt Fors som sammankallande. Valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Mattias Eriksson.

Vicevärd har varit: Bengt Fors

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29 i Ringvägsgården. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

På årsavgiften tillkommer individuell mätning av el.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 388 000 kronor.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-05.

Sedan årets början har styrelsen:

Löst ett lån som skulle omsättas till högre ränta, därför valde vi att lösa det.

Köpt en befintlig parkering av kommunen (Meling 11:1) för att kunna erbjuda våra medlemmar parkeringar då det är ont om parkeringar på Ringvägen.

Tagit in offert för övervakning av källare och entré, vi godtog offert från Sensor security.

Placerade sparade pengar på ett sparkonto hos Handelsbanken som genererar ränteintäkter till föreningen.

Installerade laddstolpar för elbilar samt motorvärmare. Vi fick ekonomiskt stöd av regeringen för installation av laddstolpar på 50%.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1990	Fönsterbyte
1995	Badrumsrenovering
2006	Balkong- och fasadrenovering
2007	Enhetsmätning el
2013	Trapphusventilation
2014	Byte värmeväxlare
2015	Ombyggnad lokal till bostadsrätt
2016	Renovering tvättstugor
2017	Byte styrskaåp hissar
2020	Grävt dag- och spillvatten, garageportar
2022	Passagesystem, bokningssystem och värmepump- och styrutrustning, RVG
2023	Inköp av befintlig parkering och installation av laddstolpar/motorvärmarstolpar
2023	Kameraövervakning av entré och källare

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

Inhämtat och accepterat offert för uppgradering av IMD-systemet som börjar nå EOL.

Påbörjat en studie tillsammans med Ringvägsgårdens samfällighet om det är möjligt och ekonomiskt försvarbart att installera bergvärme.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 148 och under året har det tillkommit 13 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 146.

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	209	122	197	193	174
Skuldsättning, kr/kvm	1 289	1 414	1 445	1 478	1 504
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 312	1 439	1 471	1 504	1 530
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	253	305	240	248	253
Årsavgifter, kr/kvm	727	678	669	666	674
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	98	98	99	98
Totala intäkter, kr/kvm	757	677	674	663	675
Nettoomsättning, tkr	6 786	6 227	6 113	6 099	6 138
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 262	350	1 121	1 223	200
Soliditet, %	36	31	30	25	21

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. Individuell mätning av el är medräknad i årsavgifterna.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	292 205	0	0	292 205
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	177 290	0	0	177 290
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 239 476	0	238 002	1 477 478
S:a bundet eget kapital, kr	1 708 971	0	238 002	1 946 973
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 751 465	349 613	-238 002	4 863 076
Årets resultat, kr	349 613	-349 613	1 261 733	1 261 733
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 101 078	0	1 023 731	6 124 809
S:a eget kapital, kr	6 810 049	0	1 261 733	8 071 782

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 388 000 kr samt ianspråktagande skett med 149 998 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	5 101 078
Årets resultat, kr	1 261 733
Reservation till underhållsfond, kr	-388 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	149 998
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 124 809

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	6 124 809

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	6 783 164	6 227 144
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	179 230	0
Summa rörelseintäkter		6 962 394	6 227 144
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 725 796	-4 710 352
Planerat underhåll	Not 5	-149 998	-261 061
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-162 016	-136 410
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-507 984	-506 519
Summa rörelsekostnader		-5 545 794	-5 614 342
Rörelseresultat		1 416 600	612 802
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	139 409	2 298
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-294 276	-265 487
Summa finansiella poster		-154 867	-263 189
Årets resultat		1 261 733	349 613
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-388 000	-386 000
Disposition underhållsfond		149 998	261 061
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-238 002	-124 939
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 023 731	224 674

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

Byggnader	Not 10	14 086 113	14 592 102
Mark	Not 11	434 886	278 192
Markanläggningar	Not 12	280 905	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	71 750	69 534
		<u>14 873 654</u>	<u>14 939 828</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga placeringar	Not 14	<u>3 000 000</u>	<u>0</u>
		3 000 000	0

Summa anläggningstillgångar

17 873 654 14 939 828**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	69 885	9 365
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	79 102	144 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>527 873</u>	<u>861 180</u>
		676 860	1 015 069

Kassa och bank

Not 17 3 614 685 6 149 404

Summa omsättningstillgångar

4 291 546 7 164 472**Summa tillgångar****22 165 200** **22 104 300**

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 18	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	292 205	292 205
Upplåtelseavgifter	177 290	177 290
Underhållsfond	1 477 478	1 239 476
	<u>1 946 973</u>	<u>1 708 971</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 863 076	4 751 465
Årets resultat	1 261 733	349 613
	<u>6 124 809</u>	<u>5 101 078</u>
Summa eget kapital	<u>8 071 781</u>	<u>6 810 048</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 <u>9 489 273</u>	<u>10 001 795</u>
	9 489 273	10 001 795
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20 2 363 086	2 991 870
Leverantörsskulder	228 714	358 571
Aktuell skatteskuld	20 770	14 230
Fond för inre underhåll	1 063 256	996 772
Övriga kortfristiga skulder	Not 21 2 435	25 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22 <u>925 885</u>	<u>905 633</u>
	4 604 145	5 292 457
Summa skulder	<u>14 093 418</u>	<u>15 294 252</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>22 165 200</u>	<u>22 104 300</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 261 733	349 613
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	507 984	506 519
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 769 717	856 132
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	338 209	-631 249
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-59 528	176 811
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 048 398	401 694
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-499 616
Pågående arbete	-71 750	-69 534
Investeringar i markanläggningar	-282 900	0
Investering i ny mark	-87 160	
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-441 810	-569 150
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 141 306	-291 866
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 141 306	-291 866
Årets kassaflöde	465 282	-459 322
Likvida medel vid årets början	6 149 404	6 608 725
Likvida medel vid årets slut	6 614 685	6 149 404

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 1,6 %

Markanläggningar 6,9%

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 11 724 319 kr. (11 724 319 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, ingår värme, vatten, TV	6 176 940	5 772 792
Hyror	220 440	158 940
Övriga avgifter, enhetsmätning el, antenntplats	527 039	431 418
Övriga intäkter	27 029	17 318
Bruttoomsättning	6 951 448	6 380 468
Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	0
Hyresbortfall	-33 140	-18 240
Avsatt till inre fond	-135 084	-135 084
	6 783 164	6 227 144
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	179 230	0
	179 230	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	933 659	978 839
Reparationer	364 699	210 403
El	660 983	1 001 151
Uppvärmning	1 285 683	1 418 600
Vatten	383 112	380 307
Sophämtning	191 711	183 451
Övriga avgifter	205 117	187 963
Gemensamhetsanläggning	253 030	-50 263
Förvaltningskostnader	183 312	210 778
Fastighetsavgift	98 820	98 820
Övriga driftskostnader	165 670	90 305
	4 725 796	4 710 352
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll markytor	0	48 750
Underhåll enligt plan	149 998	212 311
	149 998	261 061
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	82 554	68 818
Vicevärdsarvode	37 152	37 152
Övriga arvoden	872	0
Revisorsarvode	3 513	0
Löner och andra ersättningar	731	0
Sociala kostnader	37 194	30 440
	162 016	136 410
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	505 989	506 519
Markanläggningar	1 995	0
	507 984	506 519
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	136 392	0
Ränteintäkter skattekonto	932	19
Övriga finansiella intäkter	2 085	2 279
	139 409	2 298
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	294 276	265 487
	294 276	265 487

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	31 625 490	30 938 374
Årets nyanskaffning	0	687 116
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 625 490	31 625 490
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 033 388	-16 526 869
Årets avskrivningar	-505 989	-506 519
Utgående avskrivningar	-17 539 377	-17 033 388
Bokfört värde	14 086 113	14 592 102
Taxeringsvärde för Släggan1 och Kulan 3 m fl i Fagersta. Värdeår 1963.		
Byggnad - bostäder hyreshus	24 800 000	24 800 000
Byggnad - lokaler	118 000	118 000
	24 918 000	24 918 000
Mark - bostäder hyreshus	7 200 000	7 200 000
Mark - lokaler	320 000	320 000
	7 520 000	7 520 000
Taxeringsvärde totalt	32 438 000	32 438 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	278 192	278 192
Omklassificering, markköp	156 694	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	434 886	278 192
Bokfört värde	434 886	278 192
Not 12 Markanläggningar		
Omklassificering laddstolpar	282 900	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	282 900	0
Årets avskrivningar	-1 995	0
Utgående avskrivningar	-1 995	0
Bokfört värde	280 905	0
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	69 534	187 500
Årets investeringar	71 750	569 150
Årets investering laddstolpar	282 900	
Årets investering mark	87 160	
Omklassificering mark	-156 694	-687 116
Omklassificering laddstolpar	-282 900	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 750	69 534
Not 14 Långfristiga placeringar		
Bunden placering Handelsbanken tom 2024-05-02	3 000 000	0
	3 000 000	0



Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 15	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	69 885	9 365			
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	69 885	9 365			
Not 16	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	15 408	14 473			
	Mervärdesskatt	49 184				
	Övriga fordringar	14 510	130 051			
		79 102	144 524			
Not 17	Kassa och bank					
	Bankkonto	3 614 685	6 149 404			
		3 614 685	6 149 404			
Not 18	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	177 290	292 205	1 239 476	4 751 465	349 613
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				349 613	-349 613
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-149 998	149 998	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			388 000	-388 000	
	Årets resultat					1 261 733
	Belopp vid årets slut	177 290	292 205	1 477 478	4 863 076	1 261 733
Not 19	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	223422	1,80%	2024-09-30	1 199 961	26 084
	Stadshypotek AB	223423	1,80%	2024-09-30	342 532	11 676
	Stadshypotek AB	223424	1,80%	2024-09-30	612 777	20 892
	Stadshypotek AB	226530	1,68%	2025-09-01	2 711 081	57 992
	Stadshypotek AB	228992	1,36%	2026-06-01	2 409 782	50 732
	Stadshypotek AB	230825	1,88%	2026-12-01	1 058 312	27 136
	Stadshypotek AB	233257	4,24%	2027-06-30	1 667 350	34 380
	Stadshypotek AB	235262	4,47%	2028-03-01	1 850 564	37 576
					11 852 359	266 468
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				9 489 273	
	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					10 520 019
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				22 559 600	22 559 600
	varav frigjorda				0	0
	Summa ställda säkerheter				22 559 600	22 559 600
Not 20	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				266 468	286 824
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 096 618	2 705 046
					2 363 086	2 991 870
Not 21	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				1 246	12 469
	Källskatt				1 189	12 912
					2 435	25 381
Not 22	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				641 778	744 252
	Upplupna räntekostnader				23 521	22 261
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				260 586	139 120
					925 885	905 633
Not 23	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

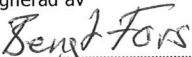
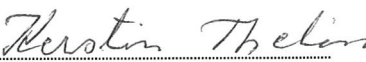
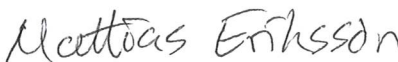
Noter

2023-12-31

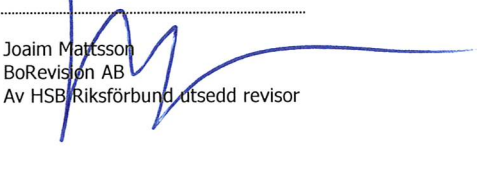
2022-12-31

Fagersta, 2024 -02-05

Signerad av


Bengt Fors
Helena Eriksson
Kerstin Thelin
Lars Eriksson
Linda Eldstål
Mattias Eriksson
Mikael Brolin
Sandra Torsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024


Robin Erik Andersson
Av stämman vald revisor
Joaim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hellas i Fagersta, org.nr. 779000-1247

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hellas 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 bostadsrättsskollen. 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 Hellas 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 215 2024

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robin Erik Andersson
Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Hellas i Fagersta



209

KR/KVM

SPARANDE



1289

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



253

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



727

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL Sparande 209 kr/kvm	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA 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-behoven.	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 1289 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 253 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 727 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) I årsavgiften räknas intäkten för enhetsmätning el med.	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.