



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Byxkröken i Fagersta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Byxkröken i Fagersta med säte i FAGERSTA org.nr. 779000-1221 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Fagersta kommun med adress Dalavägen 32.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Alfa 14	1968-01-01	1900 och 1968

### Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
5	lokaler (hyresrätt)	713
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2674
2	garageplatser	45
32	p-platser	0
<b>Totalt 67 objekt</b>		<b>3432</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 3 rok, 8 st 3 1/2 rok och 14 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan Olov Gustaf Nyvall	Ordförande	2022-06-01
Walter Münger	Ledamot	2016-06-01
Lars-Göran Bergius	Ledamot	2017-06-05
Inga-Lill Bergius	Ledamot	2019-06-09
Thomas Hoonk	Ledamot	2023-05-17
Evelin Poderschan Heydeck	Ledamot	2023-05-17
Gun-Britt Sirén	HSB-Ledamot	2023-11-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Nyvall, Lars-Göran Bergius och Walter Münger.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Walter Münger, Jan Olov Gustaf Nyvall och Lars-Göran Bergius, två i förening.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jan Olov Gustaf Nyvall (sammanställande), Walter Münger samt Inga-Lill Bergius, valda vid föreningsstämman.

Förvaltare har varit: Karin Dahlström.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningstämma har varit: Jan Nyvall med Walter Münger som suppleant.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09 i föreningens lokal. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar och 5 övriga.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-06 i föreningens lokal. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar (samtliga) och 9 övriga. Frågan som behandlades var det kommande stambytet.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

Utöver årsavgift debiteras varje månad ett tillägg för balkonger.

En förändring av årsavgiften med +12% per 2024-01-01 är registrerad.

Av befintliga lån kommer tre lån att sättas om under 2024 och då med nu gällande marknadsräntor. Nyupptag av lån kommer också ske i samband med stambytet vilket gör att månadsavgifterna kommer att påverkas för att täcka kommande kostnader.

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 203 000kr.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-04-24.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1990	Ombyggnad lokaler
2008	Fasadrenovering
2009	Ombyggnad lokaler
2012	Balkongrenovering
2015	Byte värmepårlare
2017	Ny ventilationsanläggning
2018	Fasadrenovering
2022	Lokalanpassning RWC

Under året har man förbättrat översvämningsskyddet genom att ta bort fönster och ersätta dem emd glasbetong. Även fallskyddskrokar har monterats på taket för ökad taksäkerhet.

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

Fokus har varit att utreda stambyte och att förbereda och planera inför bytet. Längre fram ligger förmodligen även en omfattande hissrenovering.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

Två av ledamöterna i styrelsen har under året deltagit på utbildningen "Styrelsens ansvar" och "Bostadsrättjuridik 1 och 2". Fyra ledamöter deltog även på årets verksamhetsträff som hölls i Västerås som handlade om ränteutveckling och sparande.

Medlemmarna har under maj månad informerats om styrelsens planer på stambytet som under november följdes upp av ytterligare ett möte med mer detaljerad information.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	267	192	205	229	212
Skuldsättning, kr/kvm	857	1 184	1 205	1 224	1 242
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 090	1 506	1 531	1 556	1 578
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	190	168	176	182	186
Årsavgifter, kr/kvm	719	699	673	648	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	78	79	79	76
Totala intäkter, kr/kvm	707	708	667	649	644
Nettoomsättning, tkr	2 384	2 293	2 154	2 139	2 135
Resultat efter finansiella poster, tkr	615	321	500	577	417
Soliditet, %	59	50	48	45	41

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). El i lägenheterna tecknas genom egna avtal av resp lägenhetsinnehavare.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften räknas även ett balkongtillägg in.

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	406 600	0	0	406 600
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 094 590	0	110 000	1 204 590
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 501 190</b>	<b>0</b>	<b>110 000</b>	<b>1 611 190</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 888 386	321 488	-110 000	3 099 874
Årets resultat, kr	321 488	-321 488	615 242	615 242
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 209 874</b>	<b>0</b>	<b>505 242</b>	<b>3 715 116</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 711 064</b>	<b>0</b>	<b>615 242</b>	<b>5 326 306</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 203 000 kr samt ianspråktagande skett med 93 000 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	3 209 874
Årets resultat, kr	615 242
Reservation till underhållsfond, kr	-203 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	93 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 715 116</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 715 116</b>

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 383 723	2 293 107
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	20 141	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 403 864</b>	<b>2 293 107</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 435 494	-1 547 454
Planerat underhåll	Not 5	-93 000	-133 597
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-50 889	-35 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-197 813	-197 813
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 777 196</b>	<b>-1 914 860</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>626 668</b>	<b>378 247</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	57 801	14 394
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-69 227	-71 154
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-11 426</b>	<b>-56 760</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>615 242</b>	<b>321 488</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-203 000	-152 000
Disposition underhållsfond		93 000	133 597
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-110 000	-18 403
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>505 242</b>	<b>303 085</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	5 612 488	5 805 707
Mark	Not 11	75 000	75 000
Inventarier	Not 12	11 730	16 324
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	125 000	0
		<u>5 824 218</u>	<u>5 897 031</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 14	0	1 000 000
		<u>0</u>	<u>1 000 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 824 218</u>	<u>6 897 031</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	11 318	-130
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 137 791	2 434 715
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	11 626	13 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 306	60 356
		<u>3 227 041</u>	<u>2 508 218</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 227 041</u>	<u>2 508 218</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>9 051 259</b></u>	<u><b>9 405 249</b></u>



<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		406 600	406 600
Underhållsfond		1 204 590	1 094 590
		<u>1 611 190</u>	<u>1 501 190</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 099 874	2 888 386
Årets resultat		615 242	321 488
		<u>3 715 116</u>	<u>3 209 874</u>
Summa eget kapital		<u>5 326 306</u>	<u>4 711 064</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	751 800	2 038 700
		<u>751 800</u>	<u>2 038 700</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	2 162 800	1 987 040
Leverantörsskulder		142 616	37 640
Aktuell skatteskuld		13 837	9 118
Fond för inre underhåll		330 137	316 101
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	158	13 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	323 605	292 046
		<u>2 973 153</u>	<u>2 655 485</u>
Summa skulder		<u>3 724 953</u>	<u>4 694 185</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>9 051 259</b></u>	<u><b>9 405 249</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	615 242	321 488
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	197 813	197 813
Kassaflöde från löpande verksamhet	813 055	519 301
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 747	-19 108
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	141 908	-2 600
Kassaflöde från löpande verksamhet	939 216	497 593
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-378 490
Återföring pågående arbete	0	140 318
Pågående arbete stamreovering	-125 000	
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-125 000	-238 172
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 111 140	-68 820
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 111 140	-68 820
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-296 924</b>	<b>190 601</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 434 715</b>	<b>3 244 114</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 137 791</b>	<b>3 434 715</b>

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

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 2 %

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 2 258 942 kr. (2 258 942 kr)

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, ingår vatten, värme och TV-paket	1 855 752	1 801 728
Hyror, lokaler, garage och parkering	542 577	498 315
Övriga avgifter, balkongtillägg och IMD el lokaler	107 656	93 316
Övriga intäkter	2 279	12 291
Bruttoomsättning	<u>2 508 264</u>	<u>2 405 650</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-13 881	-4 083
Hyresbortfall	-72 728	-70 528
Avsatt till inre fond	-37 932	-37 932
	<b><u>2 383 723</u></b>	<b><u>2 293 107</u></b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Elstöd	20 141	0
	<b><u>20 141</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	329 245	296 673
Reparationer	83 631	272 767
El	130 191	84 087
Uppvärmning	448 468	417 698
Vatten	67 415	68 281
Sophämtning	43 094	48 829
Övriga avgifter	73 159	58 759
Förvaltningskostnader	179 486	204 573
Fastighetsavgift	62 014	53 000
Övriga driftskostnader	18 791	42 786
	<b><u>1 435 494</u></b>	<b><u>1 547 454</u></b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll markytor	0	74 215
Underhåll enligt plan	93 000	59 383
	<b><u>93 000</u></b>	<b><u>133 597</u></b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	44 909	32 889
Löner och andra ersättningar	2 051	438
Sociala kostnader	3 929	2 669
	<b><u>50 889</u></b>	<b><u>35 996</u></b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	193 219	193 219
Inventarier	4 594	4 594
	<b><u>197 813</u></b>	<b><u>197 813</u></b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	57 470	14 384
Ränteintäkter skattekonto	310	10
Övriga finansiella intäkter	21	0
	<b><u>57 801</u></b>	<b><u>14 394</u></b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	68 207	70 119
Övriga finansiella kostnader	1 020	1 035
	<b><u>69 227</u></b>	<b><u>71 154</u></b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	9 802 269	9 423 779
Årets nyanskaffning	0	378 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 802 269	9 802 269
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 996 562	-3 803 343
Årets avskrivningar	-193 219	-193 219
Utgående avskrivningar	-4 189 781	-3 996 562
<b>Bokfört värde</b>	<b>5 612 488</b>	<b>5 805 707</b>
Taxeringsvärde för Alfa 14 i Fagersta. Värdeår 1968.		
Byggnad - bostäder hyreshus	11 000 000	11 000 000
Byggnad - lokaler	1 115 000	1 115 000
	12 115 000	12 115 000
Mark - bostäder hyreshus	2 839 000	2 839 000
Mark - lokaler	484 000	484 000
	3 323 000	3 323 000
Taxeringsvärde totalt	15 438 000	15 438 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	75 000	75 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 000	75 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>75 000</b>	<b>75 000</b>
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	45 940	45 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 940	45 940
Ingående avskrivningar	-29 616	-25 022
Årets avskrivningar	-4 594	-4 594
Utgående avskrivningar	-34 210	-29 616
<b>Bokfört värde</b>	<b>11 730</b>	<b>16 324</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar, pågående stamreovering	125 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 000	0
<b>Not 14 Långfristiga placeringar</b>		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2023-11-17, ränta 1,25 %	0	1 000 000
	<b>0</b>	<b>1 000 000</b>

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		11 318	-130		
		<b>11 318</b>	<b>-130</b>		
<b>Not 16 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Aktuell skattefordran		0	4 507		
Skattekonto		11 626	8 770		
		<b>11 626</b>	<b>13 277</b>		
<b>Not 17 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	406 600	1 094 590	2 888 386	321 488	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			321 488	-321 488	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-93 000	93 000		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		203 000	-203 000		
Årets resultat				615 242	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>406 600</b>	<b>1 204 590</b>	<b>3 099 874</b>	<b>615 242</b>	
<b>Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2658611732	3,34%	2028-04-25	751 800	0
Swedbank	2658611740	1,31%	2024-02-23	656 900	14 600
Swedbank	2658611765	5,21%	2024-02-28	875 900	0
Swedbank	2851838488	1,39%	2024-09-25	630 000	22 500
				2 914 600	37 100
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>751 800</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					2 729 100
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				4 423 300	4 423 300
<i>varav frigjorda</i>				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>4 423 300</b>	<b>4 423 300</b>
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				37 100	68 820
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 125 700	1 918 220
				<b>2 162 800</b>	<b>1 987 040</b>
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				40	2 669
Källskatt				118	10 871
				<b>158</b>	<b>13 540</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				181 733	192 209
Upplupna räntekostnader				11 204	10 199
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				130 668	89 638
				<b>323 605</b>	<b>292 046</b>
<b>Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

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

Fagersta, 2024

Digitalt signerad av

Evelin Poderschan Heydeck

Gun-Britt Sirén

Inga-Lill Bergius

Jan Olov Gustaf Nyvall

Lars-Göran Bergius

Thomas Hoonk

Walter Münger

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Byxkröken i Fagersta, org.nr. 716419-0188

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Byxkröken i Fagersta för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Byxkröken i Fagersta för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

### 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Fagersta

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**JAN OLOV GUSTAF NYVALL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 10:30:37



**WALTER MÜNGER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 19:01:30



**INGA-LILL BERGIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 08:54:23



**THOMAS HOONK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 21:01:35



**LARS-GÖRAN BERGIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:18:28



**EVELIN PODERSCHAN HEYDECK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:18:38



**GUN-BRITT SIRÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 06:25:53



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 08:50:13



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 08:49:54





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Byxkröken i Fagersta



267

KR/KVM

SPARANDE



857

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



190

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



719

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 267 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 857 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  190 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta) EI i lägenheterna tecknas genom egna avtal av resp lägenhetsinnehavare.	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 719 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) I avgiften räknas även ett balkongtillägg in.	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.