



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Jasminen i Fagersta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Jasminen i Fagersta med säte i FAGERSTA org.nr. 779000-1262 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Fagersta kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Syrenen 2	1961-01-01	1961

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. 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 <sup>2</sup>
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 939
82	p-platser	0
<b>Totalt 173 objekt</b>		<b>4 939</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 36 st 2 rok, 27 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Kerstin Markström	Ordförande
Pirjo Walls	Ledamot
Magnus Sjö Lind	Ledamot
Marina Bernhardsson	Ledamot
Ida Kaller	HSB-Ledamot
Isabelle Steen	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kerstin Markström, Marina Bernhardsson och Isabelle Steen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kerstin Markström, Pirjo Walls, Marina Bernhardsson och Isabelle Steen.

Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

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

Valberedning har varit: Pirjo Walls (sammankallande), Marina Bernhardsson samt Isabelle Steen, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Kerstin Markström men Pirjo Walls som suppleant.

Vicevärd har varit: Pirjo Walls.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24 i Lindgården. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5% och behölls oförändrad 2024.

Styrelsen bedömer att månadsavgifterna troligtvis kommer att höjas under de närmaste åren på grund av ökade kostnader för bland annat el, värme och räntor.

Föreningens ekonomi är god.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-16.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
1994	Takreovering
1996	Ombyggnad badrum
2009	Enhetsmätning av el i lägenheter
2011	Ny undercentral
2012	Ny trappbelysning
2014	Injustering värme
2014	Byte entrédörrar
2014-2016	Byte fönster och balkongdörrar
2017	Utvändig målning
2017	Sanering av Eternit från fasader
2019	Byte lägenhets- och källardörrar
2020	Byte motorvärmare framför Florav 11
2021	Nya parkeringsplatser
2022	Utökad yta parkeringar
2022	Renovering tvättstuga och torkrum
2023	Säkerhetsdörrar från trapphus till källaren

Under året klipptes häckar och nya buskar planterades, mossa tags bort på p-platser samt lägenhet 67 städades och sanerades. Trekanten vid Floravägen 11 rensades på ogräs samt stensattes. Det fel som uppmärksammades vid besiktningen av lekplatsen åtgärdades, OVK-besiktning utfördes och det köptes en tvättmaskin samt säkerhetsdörrar från trapphus till källaren.

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

Målning av källargångarna och trapphusen samt utbyte av tvättmaskiner.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Föreningen fick en avsägelse av en lägenhet under året.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 93.

Under året har styrelsen deltagit i utbildningarna Styrelsens ansvar, Bostadsrättsjuridik: medlemsskap och förverkande m.m. samt Fördelen av underhållsansvar. Styrelsen har även deltagit på företagsmässan i Avesta och prisdialogen med VB energi.

Under året arrangerades en sommarfest och föreningen planerar att genomföra en vårfest.

Föreningens egen e-postadress är: [brfjasminen.fagersta@hotmail.com](mailto:brfjasminen.fagersta@hotmail.com)

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	192	132	194	214	182
Skuldsättning, kr/kvm	2 952	3 002	3 053	3 103	3 153
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 952	3 002	3 053	3 103	3 153
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	240	257	226	211	227
Årsavgifter, kr/kvm	799	754	740	731	733
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	98	97	98	99
Totala intäkter, kr/kvm	838	770	765	744	742
Nettoomsättning, tkr	4 038	3 802	3 780	3 676	3 699
Resultat efter finansiella poster, tkr	335	120	283	635	414
Soliditet, %	20	18	18	17	14

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. I årsavgiften ingår även kostnad för individuell mätning av el.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	164 745	0	0	164 745
Underhållsfond, kr	1 087 186	0	-25 331	1 061 855
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 251 931</b>	<b>0</b>	<b>-25 331</b>	<b>1 226 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 265 392	119 930	25 331	2 410 653
Årets resultat, kr	119 930	-119 930	334 790	334 790
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 385 322</b>	<b>0</b>	<b>360 121</b>	<b>2 745 443</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 637 253</b>	<b>0</b>	<b>334 790</b>	<b>3 972 043</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 156 000 kr samt ianspråktagande skett med 181 331 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	2 385 322
Årets resultat, kr	334 790
Reservation till underhållsfond, kr	-156 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	181 331
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 745 443</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>2 745 443</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 037 831	3 801 582
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	102 678	8 925
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 140 509</b>	<b>3 810 507</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 777 287	-2 729 509
Planerat underhåll	Not 5	-181 331	-102 094
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-119 720	-109 252
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-431 409	-429 099
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 509 747</b>	<b>-3 369 954</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>630 761</b>	<b>440 552</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	76 163	8 436
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-372 134	-329 058
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-295 971</b>	<b>-320 622</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>334 790</b>	<b>119 930</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-156 000	-138 000
Disposition underhållsfond		181 331	102 094
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		25 331	-35 906
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>360 121</b>	<b>84 024</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	15 116 029	15 371 329
Mark	Not 11	174 200	174 200
Markanläggningar	Not 12	539 052	576 973
		<u>15 829 280</u>	<u>16 122 502</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 829 280</u>	<u>16 122 502</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	12 940	4 401
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		3 542 076	3 139 217
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	5 565	4 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		223 488	435 824
		<u>3 784 069</u>	<u>3 583 937</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 784 069</u>	<u>3 583 937</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>19 613 349</u></b>	<b><u>19 706 439</u></b>



Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		164 745	164 745
Underhållsfond		1 061 855	1 087 186
		<u>1 226 600</u>	<u>1 251 931</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 410 654	2 265 392
Årets resultat		334 790	119 930
		<u>2 745 444</u>	<u>2 385 322</u>
Summa eget kapital		<u>3 972 044</u>	<u>3 637 253</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	12 506 680	12 558 906
		<u>12 506 680</u>	<u>12 558 906</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 072 356	2 268 842
Leverantörsskulder		190 700	151 259
Aktuell skatteskuld		10 245	7 140
Fond för inre underhåll		264 156	290 441
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	26 582	25 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	570 586	767 200
		<u>3 134 625</u>	<u>3 510 280</u>
Summa skulder		<u>15 641 305</u>	<u>16 069 186</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>19 613 349</u></b>	<b><u>19 706 439</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	334 790	119 930
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	431 409	429 099
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>766 199</u>	<u>549 029</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	202 728	-225 686
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-179 169</u>	<u>358 366</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	789 758	681 709
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-138 187	-142 975
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>-87 233</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-138 187	-230 208
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-248 712</u>	<u>-248 712</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-248 712	-248 712
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>402 859</b>	<b>202 789</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 139 217</b>	<b>2 936 428</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 542 076</b>	<b>3 139 217</b>

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

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,71 %

Markanläggningar 5,63%

#### 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 5 286 841 kr. (5 286 841 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	3 702 546	3 517 868
Hyror, p-platser	115 025	113 650
Övriga avgifter, IMD el	242 130	205 808
Övriga intäkter	21 013	17 862
Bruttoomsättning	4 080 714	3 855 188
Avgiftsbortfall	-42 376	-25 860
Hysesrabatter och övriga avdrag	-507	0
Hysesbortfall	0	-875
Avsatt till inre fond	0	-26 871
	<b>4 037 831</b>	<b>3 801 582</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Elstöd	87 678	0
Återbäring försäkringsbolag	0	8 925
Vinst / förlust försäljning lägenhet	15 000	0
	<b>102 678</b>	<b>8 925</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	900 217	701 791
Reparationer	49 530	88 853
El	381 783	513 883
Uppvärmning	617 700	567 033
Vatten	186 733	187 999
Sophämtning	152 882	140 778
Övriga avgifter	180 512	171 570
Förvaltningskostnader	192 483	234 432
Fastighetsavgift	51 525	51 525
Övriga driftskostnader	63 922	71 646
	<b>2 777 287</b>	<b>2 729 509</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll enligt plan	181 331	102 094
	<b>181 331</b>	<b>102 094</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	59 720	53 713
Vicevärdarvode	28 320	27 040
Revisorsarvode	7 026	6 714
Sociala kostnader	24 654	21 785
	<b>119 720</b>	<b>109 252</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	393 487	391 178
Markanläggningar	37 921	37 921
	<b>431 409</b>	<b>429 099</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	75 325	7 915
Ränteintäkter skattekonto	391	4
Övriga finansiella intäkter	447	517
	<b>76 163</b>	<b>8 436</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	372 134	329 058
	<b>372 134</b>	<b>329 058</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	22 982 037	22 839 062
Årets nyanskaffning	138 187	142 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 120 224	22 982 037
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 610 708	-7 219 530
Årets avskrivningar	-393 487	-391 178
Utgående avskrivningar	-8 004 195	-7 610 708
<b>Bokfört värde</b>	<b>15 116 029</b>	<b>15 371 329</b>
Taxeringsvärde för Syrenen 2 i Fagersta. Värdeår 1961.		
Byggnad - bostäder hyreshus	13 600 000	13 600 000
Byggnad - lokaler	0	0
	13 600 000	13 600 000
Mark - bostäder hyreshus	3 575 000	3 575 000
Mark - lokaler	0	0
	3 575 000	3 575 000
Taxeringsvärde totalt	17 175 000	17 175 000
<b>Not 11 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	174 200	174 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 200	174 200
<b>Bokfört värde</b>	<b>174 200</b>	<b>174 200</b>
<b>Not 12 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	673 132	585 899
Årets investeringar	0	87 233
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	673 132	673 132
Ingående ackumulerade avskrivningar	-96 159	-58 238
Årets avskrivningar	-37 921	-37 921
Utgående avskrivningar	-134 080	-96 159
<b>Bokfört värde</b>	<b>539 052</b>	<b>576 973</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	12 940	4 401			
	<b>12 940</b>	<b>4 401</b>			
<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto	5 565	4 496			
	<b>5 565</b>	<b>4 496</b>			
<b>Not 15 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	164 745	1 087 186	2 265 392	119 930	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			119 930	-119 930	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-181 331	181 331		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		156 000	-156 000		
Årets resultat				334 790	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>164 745</b>	<b>1 061 855</b>	<b>2 410 653</b>	<b>334 790</b>	
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	224452	1,88%	2025-01-30	2 062 500	50 000
Stadshypotek AB	226590	1,83%	2024-09-01	1 868 396	44 752
Stadshypotek AB	228497	1,47%	2026-03-30	4 732 000	112 000
Stadshypotek AB	232938	3,85%	2027-06-01	1 887 050	19 760
Stadshypotek AB	232939	3,85%	2027-06-01	2 008 960	22 200
Stadshypotek AB	236007	4,25%	2028-06-01	2 020 130	0
				14 579 036	248 712
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>12 506 680</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					13 335 476
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				16 470 500	16 470 500
<i>varav frigjorda</i>				0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>16 470 500</b>	<b>16 470 500</b>
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				248 712	248 712
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 823 644	2 020 130
				<b>2 072 356</b>	<b>2 268 842</b>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Arbetsgivaravgifter				12 327	11 776
Källskatt				14 255	13 623
				<b>26 582</b>	<b>25 399</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				321 776	335 117
Upplupna räntekostnader				28 311	26 014
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				220 499	406 069
				<b>570 586</b>	<b>767 200</b>
<b>Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

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

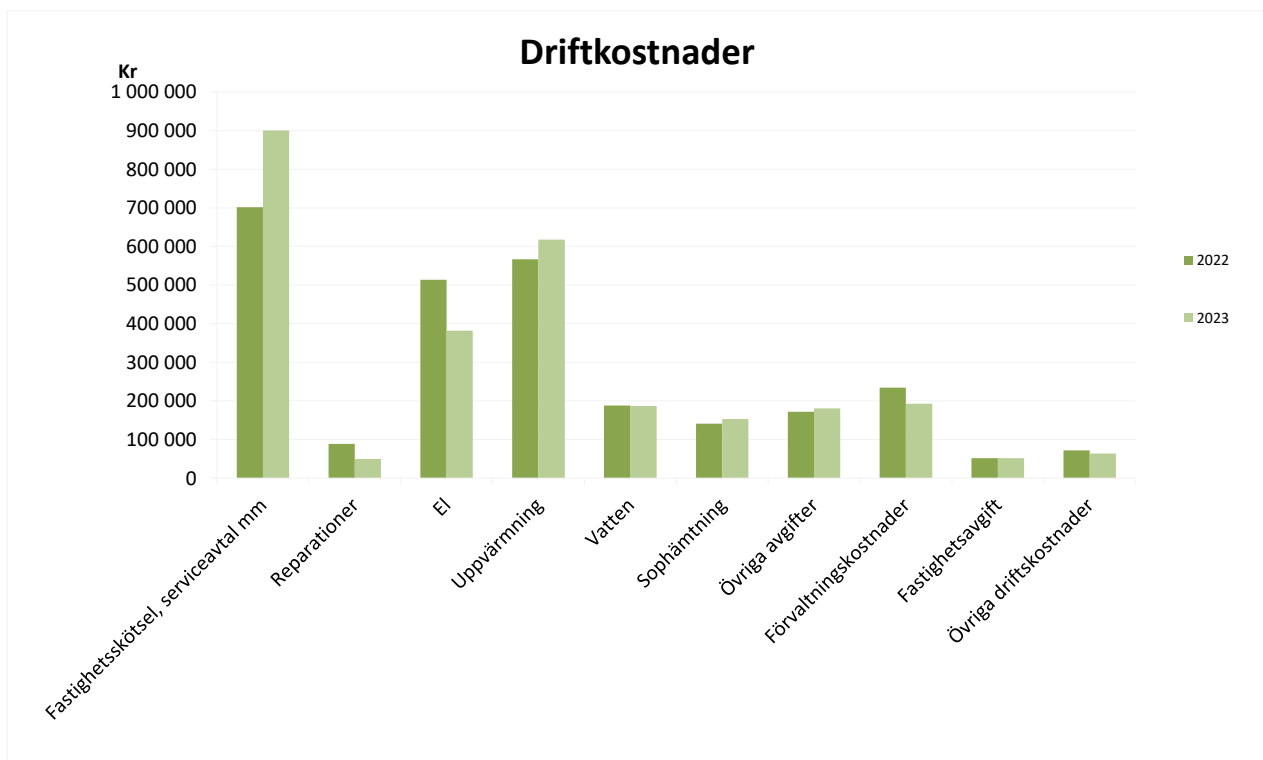
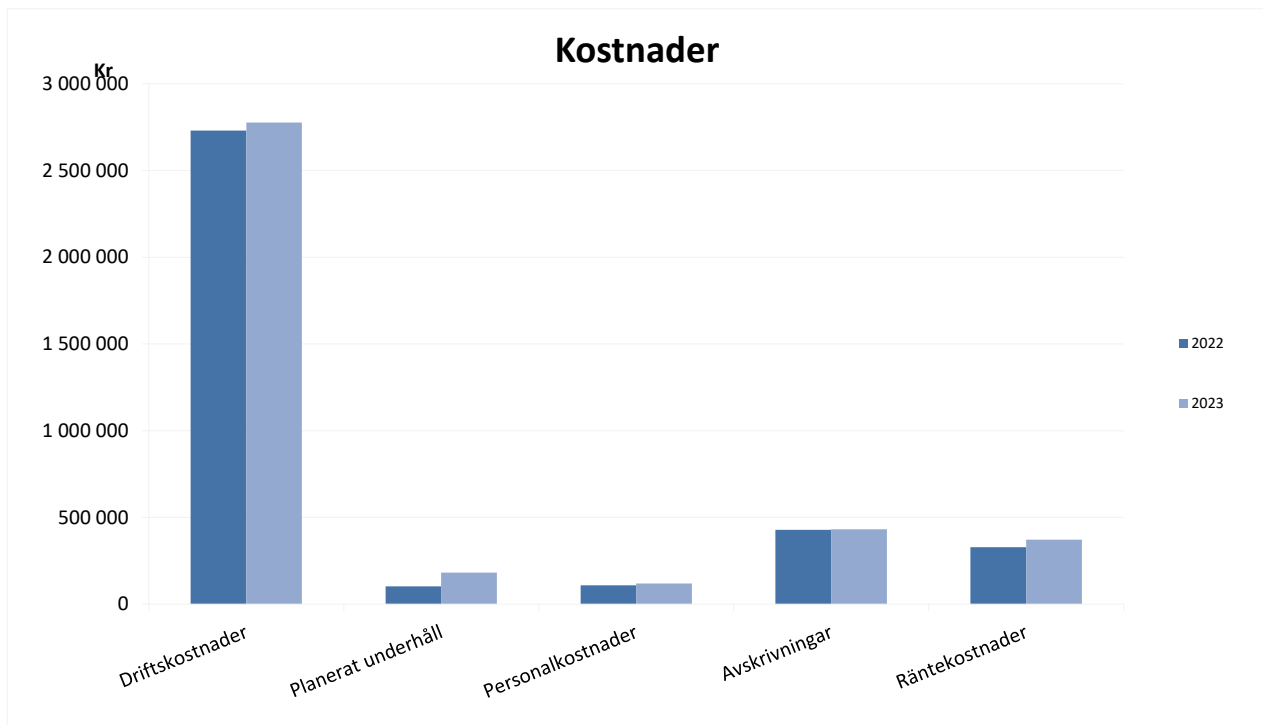
Fagersta, 2024

Digitalt signerad av

.....  
Pirjo Walls.....  
Ida Kaller.....  
Isabelle Steen.....  
Kerstin Markström.....  
Magnus Sjöling.....  
Marina Bernhardsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....  
Erik Kaitajärvi  
Av stämman vald revisor.....  
Joakim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Jasminen i Fagersta, org.nr. 779000-1262

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Jasminen 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 revisions sed i Sverige. Revisorenas 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

Fagersta

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Kaitajävi  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**KERSTIN MARKSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 18:02:57



**IDA KALLER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 19:27:12



**PIRJO WALLS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 18:07:36



**MARINA BERNHARDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 18:23:51



**MAGNUS SJÖLIND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 17:50:09



**ISABELLE STEEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 22:10:10



**ERIK KAITAJÄRVI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 14:02:16



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:45:32



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**ERIK KAITAJÄRVI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 14:02:57



**JOAKIM MATTSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 18:45:06





# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Jasminen i Fagersta



192

KR/KVM

SPARANDE



2952

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



4%

RÄNTEKÄNSLIGHET



240

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



799

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> 192 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> 2952 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>  4%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  240 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 799 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättstyan). I årsavgiften ingår även kostnad för individuell mätning av el.	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.