



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Neptun i Fagersta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Neptun i Fagersta med säte i FAGERSTA org.nr. 779000-1270 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Fagersta kommun med adress Ringvägen 14 och Ringvägen 18. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Meling 11:4	1964-01-01	1964
Släggan 2	1964-01-01	1964
Släggan 4	1964-01-01	1964

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
91	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 036
29	garageplatser	379
55	p-platser	0
Totalt 175 objekt		6 415

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 29 st 2 rok, 31 st 3 rok, 8 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Fagersta Släggan GA:1	G:A	717902-0800	0 / 0	Fjärrvärmeledningar 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.
Jakob Hägglund	Ordförande	2016-06-15
Eie Landquist	HSB-Ledamot	2020-06-08
Roger Andersson	Ledamot	2020-06-08
Magnus Törne	Ledamot	2018-06-01
Anna Hägglund	Ledamot	2011-06-15
Sandra Johansson	Ledamot	2017-09-21
Aleksandar Gasparovic	Ledamot	2021-06-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jakob Hägglund, Roger Andersson, Anna Hägglund, Magnus Törne och Sandra Johansson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Utöver styrelsemötena har en anbudsgenomgång av anbudet avseende nya balkonger från TBO 2023-11-15 Närvarande från styrelsen: Jakob Hägglund, Roger Andersson samt HSB ledamot Eje Landqvist. Övriga närvarande: Mats Johansson (HSB) samt Pär Haglind (TBO)

Firman tecknas av Roger Andersson, Magnus Törne, Jakob Hägglund och Sandra Johansson, två i förening.

Revisorer har varit: vakant som internrevisor, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen med Jakob Hägglund (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Roger Andersson med Magnus Törne som suppleant

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07 i Ringväggsgården. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

På årsavgiften tillkommer individuell mätning av el.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen är eniga om att ekonomin är ansträngd sett till det eftersatta underhållet men vi ser med tillförsikt på framtiden. När det gäller föreningens lån ser vi fram emot en nedgång av räntan. Vid varje ny omsättning av lån ser vi över löptider för att minska sårbarheten.

Vi är inte främmande för att justera avgifterna ytterligare om så skulle krävas med tanke på underhållsbehovet. Inför arbetet med budgeten för 2024 hade vi en givande genomgång av ekonomin tillsammans med vår förvaltningsekonom på HSB Mälardalarna.

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 145 000 kronor.

Styrelsen kan konstatera att den stadgeenliga fastighetsbesiktningen inte utfördes under 2023. Styrelsen har dock jobbat intensivt med underhållsplanen under 2023 där fokus har legat på att skapa förutsättningar för att kunna byta ut föreningens balkonger som dömdes ut av en oberoende besiktningsman från Sustend under hösten 2022.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1995	Badrumsrenovering
2007	Enhetsmätning av el
2010	Målning av fasadplåtar
2014-2015	Byte cirkulationspumpar
2016-2017	Renovering tvättstugor
2017	Takrenovering
2017	Byte undercentraler
2018	Kameraövervakning och porttelefoni
2019	Trådlösa rumsgivare, byte radiatorer och ventiler
2020	Nya vatten- och avloppsledning i hus 18
2021	Modernisering av hiss Ringvägen 14
2022	Värmepump och styrutrustning RVG. Byte av vattenslangar i samtliga toaletter, förebyggande för vattenskador
2023	Nya vatten- och avloppsledning i hus 14
2023	Statuskontroll av föreningens lägenheter. Installation av fuktalarm i föreningens lägenheter.

Under året har följande underhåll utförts:

Löpande underhåll och översyn av våra motorvärmastolpar.

Även påbörjat arbetet med balkongbytet.

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

Underhållsbehovet är fortsatt stort i föreningen men vi jobbar aktivt med frågan och har en plan för hur vi ska komma vidare. Bytet av föreningens balkonger under 2024 är den enskilt största posten under 2024 när det gäller underhållsåtgärder. Vi tror att vi får svårt att göra några fler insatser under året men det får tiden utvisa.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

Styrelsen bjöd in medlemmarna till budgetmöte och information om balkongprojektet den 14 december på Ringväggsgården. 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.

Föreningens hemsida: <https://www.hsb.se/malardalarna/brf/neptun/>

Föreningens mailadress: styrelsen@brfneptunfagersta.se

Föreningens Facebook-sida: <https://www.facebook.com/brfneptun>

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	216	66	148	148	81
Skuldsättning, kr/kvm	1 481	1 514	1 545	1 416	1 435
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 574	1 609	1 642	1 505	1 525
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	202	277	222	220	233
Årsavgifter, kr/kvm	794	718	713	695	693
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	97	94	98
Totala intäkter, kr/kvm	788	712	689	695	665
Nettoomsättning, tkr	4 946	4 459	4 418	4 295	4 247
Resultat efter finansiella poster, tkr	824	-289	504	432	74
Soliditet, %	22	17	19	16	13

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 räknas även intäkten för individuell mätning med.

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	425 935	0	0	425 935
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 846 122	0	49 648	2 895 770
S:a bundet eget kapital, kr	3 272 057	0	49 648	3 321 705
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-821 027	-289 029	-49 648	-1 159 704
Årets resultat, kr	-289 029	289 029	824 474	824 474
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 110 056	0	774 826	-335 230
S:a eget kapital, kr	2 162 001	0	824 474	2 986 475

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 145 000 kr samt ianspråktagande skett med 95 352 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	-1 110 056
Årets resultat, kr	824 474
Reservation till underhållsfond, kr	-145 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	95 352
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-335 230

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-335 230

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	4 946 066	4 458 645
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	109 599	107 636
Summa rörelseintäkter		5 055 665	4 566 281
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 349 109	-3 833 548
Planerat underhåll	Not 5	-95 353	-263 710
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-106 327	-118 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-463 151	-451 484
Summa rörelsekostnader		-4 013 940	-4 667 359
Rörelseresultat		1 041 725	-101 078
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	48 136	7 236
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-265 387	-195 187
Summa finansiella poster		-217 251	-187 951
Årets resultat		824 474	-289 029
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-145 000	-146 000
Disposition underhållsfond		95 352	263 710
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-49 648	117 710
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		774 826	-171 319

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	10 302 293	10 388 245
Mark	Not 11	140 700	140 700
Inventarier	Not 12	135 406	150 451
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	271 219	29 375
		<u>10 849 619</u>	<u>10 708 771</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 849 619</u>	<u>10 708 771</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	111 158	33 639
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 285 460	1 372 818
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	15 860	91 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		332 313	514 371
		<u>2 744 791</u>	<u>2 012 755</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 744 791</u>	<u>2 012 755</u>
Summa tillgångar		<u>13 594 410</u>	<u>12 721 526</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		425 935	425 935
Underhållsfond		2 895 770	2 846 122
		<u>3 321 705</u>	<u>3 272 057</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 159 704	-821 027
Årets resultat		824 474	-289 029
		<u>-335 230</u>	<u>-1 110 056</u>
Summa eget kapital		<u>2 986 475</u>	<u>2 162 001</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	7 066 587	7 458 375
		<u>7 066 587</u>	<u>7 458 375</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	2 434 416	2 252 540
Leverantörsskulder		257 746	41 834
Aktuell skatteskuld		19 191	12 075
Fond för inre underhåll		213 791	229 265
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	30 592	6 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	585 611	559 373
		<u>3 541 347</u>	<u>3 101 149</u>
Summa skulder		<u>10 607 934</u>	<u>10 559 524</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>13 594 410</u>	<u>12 721 526</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	824 474	-289 029
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	463 151	451 484
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 287 625</u>	<u>162 455</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	180 606	-429 474
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	258 322	94 531
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 726 553</u>	<u>-172 488</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-362 154	-65 244
Pågående arbete	-241 844	-29 375
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-603 998</u>	<u>-94 619</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-209 912	-202 115
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-209 912</u>	<u>-202 115</u>
Årets kassaflöde	912 643	-469 222
Likvida medel vid årets början	1 372 818	1 842 040
Likvida medel vid årets slut	2 285 460	1 372 818

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 2,18 %

Inventarier 6,67 %

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 7 527 387 kr. (7 527 387 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 och bredband	4 450 191	4 138 716
Hyror, garage och parkeringar	199 347	185 160
Övriga avgifter, individuell mätning el	339 927	193 230
Övriga intäkter	39 198	58 678
Bruttoomsättning	<u>5 028 663</u>	<u>4 575 784</u>
Avgiftsbortfall	-44 814	-92 235
Hysesrabatter och övriga avdrag	-20 496	-13 718
Hysesbortfall	<u>-17 287</u>	<u>-11 186</u>
	4 946 066	4 458 645
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	109 599	0
Återbäring försäkringsbolag	0	8 636
Vinst / förlust försäljning lägenhet	0	99 000
	<u>109 599</u>	<u>107 636</u>
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	790 628	724 050
Reparationer	239 466	589 081
El	399 743	567 459
Uppvärmning	683 031	942 850
Vatten	215 558	267 673
Sophämtning	122 515	112 706
Övriga avgifter	252 705	236 956
Gemensamhetsanläggning	169 500	-32 919
Förvaltningskostnader	273 215	235 896
Tomträttsavgäld	250	500
Fastighetsavgift	66 624	66 624
Övriga driftskostnader	135 877	122 672
	<u>3 349 109</u>	<u>3 833 548</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll markytor	31 250	0
Underhåll enligt plan	64 103	263 710
	<u>95 353</u>	<u>263 710</u>
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	78 600	79 890
Övriga arvoden	0	3 450
Revisorsarvode	2 750	8 250
Sociala kostnader	24 977	27 027
	<u>106 327</u>	<u>118 617</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	441 661	436 439
Restvärdesavskrivning	6 445	0
Inventarier	15 045	15 045
	<u>463 151</u>	<u>451 484</u>
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	38 223	3 317
Ränteintäkter skattekonto	328	6
Övriga finansiella intäkter	9 585	3 913
	<u>48 136</u>	<u>7 236</u>
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	265 027	194 692
Övriga finansiella kostnader	360	495
	<u>265 387</u>	<u>195 187</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	19 925 735	19 860 491
Årets nyanskaffning	0	65 244
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	362 154	0
Årets utrangering	-13 900	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 273 989	19 925 735
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 537 490	-9 101 051
Årets utrangering	7 456	0
Årets avskrivningar	-441 661	-436 439
Utgående avskrivningar	-9 971 695	-9 537 490
Bokfört värde	10 302 294	10 388 245
Taxeringsvärde för Släggan 2, Släggan 4 och Mieling 11:4 i Fagersta. Värdeår 1964.		
Byggnad - bostäder hyreshus	16 600 000	16 600 000
Byggnad - lokaler	294 000	294 000
	16 894 000	16 894 000
Mark - bostäder hyreshus (justerat 2023 efter feltryck 2022)	4 628 000	4 328 000
Mark - lokaler		
	4 628 000	4 328 000
Taxeringsvärde totalt	21 522 000	21 222 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	140 700	140 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140 700	140 700
Bokfört värde	140 700	140 700
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	225 676	225 676
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 676	225 676
Ingående avskrivningar	-75 225	-60 180
Årets avskrivningar	-15 045	-15 045
Utgående avskrivningar	-90 270	-75 225
Bokfört värde	135 406	150 451
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	29 375	
Årets investeringar	603 998	29 375
Omklassificeringar	-362 154	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	271 219	29 375

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	111 158	64 374			
Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar	0	-30 735			
	111 158	33 639			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	6 218	5 490			
Övriga fordringar	9 642	86 436			
	15 860	91 926			
Not 16 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	425 935	2 846 122	-821 027	-289 029	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-289 029	289 029	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-95 352	95 352		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		145 000	-145 000		
Årets resultat				824 474	
Belopp vid årets slut	425 935	2 895 770	-1 159 704	824 474	
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	223177	1,95%	2024-09-01	2 281 544	57 040
Stadshypotek AB	234029	4,14%	2027-09-30	935 650	23 200
Stadshypotek AB	234139	4,01%	2027-10-30	912 424	10 140
Stadshypotek AB	234149	4,14%	2027-10-30	881 493	31 200
Stadshypotek AB	236730	4,68%	2026-09-01	2 042 628	21 056
Swedbank	2953340946	1,80%	2026-01-23	949 994	18 184
Swedbank	2953551146	1,40%	2025-04-25	1 497 270	49 092
				9 501 003	209 912
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 066 587	
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					8 451 443
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				14 331 600	14 331 600
<i>varav frigjorda</i>				-197 400	-197 400
Summa ställda säkerheter				14 134 200	14 134 200
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				209 912	209 912
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 224 504	2 042 628
				2 434 416	2 252 540
Not 19 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	0
Källskatt				0	0
Mervärdesskatt				6 610	6 062
Övriga kortfristiga skulder				23 982	0
				30 592	6 062
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				426 366	428 986
Upplupna räntekostnader				63 657	47 474
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				95 588	82 913
				585 611	559 373
Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Föreningen har fått lånelöfte för att låna upp medel för finansiering av balkongreoveringen.					

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

Fagersta, 2024

Digitalt signerad av

Aleksandar Gasparovic

Anna Hägglund

Eie Landquist

Jakob Hägglund

Magnus Törne

Roger Andersson

Sandra Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Neptun i Fagersta, org.nr. 779000-1270

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Neptun 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. 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.

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 Neptun 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 Neptun i Fagersta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAKOB HÄGGLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:05:15



SANDRA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 05:28:59



EIE LANDQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:02:16



ROGER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 20:58:37



ANNA HÄGGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 21:03:59



MAGNUS TÖRNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 22:15:51



ALEKSANDAR GASPAROVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 09:20:07



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 16:19:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 16:18:35





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Neptun i Fagersta



216
KR/KVM
SPARANDE



1481
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2%
RÄNTEKÄNSLIGHET



202
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



794
KR/KVM
ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:
[hsb.se/bostadsrattskollen](https://www.hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 216 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1481 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 202 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 794 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) I årsavgiften räknas även intäkten för individuell mätning av 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 star något i årsredovisningen.