



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Neptun i Fagersta

|                                                                                                                  |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>Sparande<br>211<br>kr/kvm | <br>Investeringsbehov<br>0<br>kr/kvm | <br>Skuldsättning<br>2 993<br>kr/kvm                                                                                                                    |
| <br>Räntekänslighet<br>4<br>% | <br>Energikostnad<br>204<br>kr/kvm   | Dessa sju<br>nyckeltal<br>beskriver<br>bostadsrätts-<br>föreningens<br>ekonomi.<br><br>↓<br><br>Läs mer om vad<br>de olika nyckel-<br>talen står för på:<br><a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/<br/>bostadsrattskollen</a> |
| <br>Tomträtt<br>Nej           | <br>Årsavgift<br>821<br>kr/kvm       |                                                                                                                                                                                                                                            |

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
211 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
0 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

## Styrelsens kommentar

---

Ej tillgänglig

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
2 993 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

## Styrelsens kommentar

---

#### NYCKELTAL



Räntekänslighet  
4 %

#### DEFINITION

1 procentenhets  
ränteförändring av de totala  
räntebärande skulderna delat  
med de totala årsavgifterna.

#### VARFÖR?

Det är viktigt att veta om  
föreningens ekonomi är känslig  
för ränteförändringar. Beskriver  
hur höjda räntor kan påverka  
årsavgifterna - allt annat lika.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15  
  
Riktvärdet anges i %.

#### Styrelsens kommentar

---

.

#### NYCKELTAL



Energikostnad  
204 kr/kvm

#### DEFINITION

Totala kostnader för vatten +  
värme + el per kvm total yta  
(boyta + lokalyta).

#### VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera  
energi- och resurseffektivitet i  
föreningen.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

#### Styrelsens kommentar

---

.

#### NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

#### DEFINITION

Fastigheten innehas med  
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt  
innebär att föreningen inte äger  
marken).

#### VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen  
kan det finnas risk för framtida  
kostnadsökningar.

#### RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

#### Styrelsens kommentar

---

.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
821 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total  
boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den  
enskilde medlemmens  
månadskostnad och värdet på  
bostadsrätten. Därför är det  
viktigt att bedöma om  
årsavgifter ligger rätt i  
förhållande till de andra  
nyckeltalen - om det finns en  
risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för  
framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Neptun i Fagersta med säte i FAGERSTA org.nr. 779000-1270 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 2024-08-14.

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. 2025-12-31.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m² |
|-------------------|---------------------------------------|--------------|
| 92                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 6 036        |
| 29                | garageplatser                         | 379          |
| 55                | p-platser                             | 0            |
| Totalt 176 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<br>GA:1 | G:A | 717902-0800 | 21,8% | Fjärrvärmeledningar med tillhörande anordningar. Utrustning för debiteringsmätning. Släggan 3 med tillhörande byggnad för panncentral, Samlingslokal mm |

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

| Namn                  | Roll        |
|-----------------------|-------------|
| Jakob Hägglund        | Ordförande  |
| Eie Landquist         | HSB-Ledamot |
| Roger Andersson       | Ledamot     |
| Magnus Törne          | Ledamot     |
| Anna Hägglund         | Ledamot     |
| Sandra Johansson      | Ledamot     |
| Aleksandar Gasparovic | Ledamot     |

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

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Styrelsen med Jakob Hägglund som sammankallande, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB MälarDalarnas föreningsstämma har varit: Jakob Hägglund med Roger Andersson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29 på Ringvägsgården. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-19 på Ringvägsgården med anledning av antagande av nya stadgar. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.  
En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.





Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 202 000 kronor.

Den stadgeenliga fastighetbesiktningen genomfördes 2024-04-22 med stöd av Karin Dahlström, teknisk förvaltare HSB. Närvarade gjorde Jakob Hägglund och Anna Hägglund.

Föreningen har under 2024 upprättat 2 besöksparkeringar med debitering per timme.

Ekonomi och underhållsbehovet är 2 frågor som för styrelsen har högsta prioritet. Vi följer ekonomin noga och har en tät dialog med föreningens ekonom på HSB Mälardalarna.

Vi ser med tillförsikt på framtiden.

Styrelsen är inte främmande för att höja avgiften om prognoserna visar på ett behov. Vi analyserar dock budgetförslaget mycket noggrant för att hålla nere höjningarna i den mån det går. Dock ser vi ett fortsatt stort underhållsbehov, det i kombination med höga energikostnader och att andra avgifter höjs gör att vi tyvärr måste vara öppna för att avgiften kan komma att höjas de kommande åren.

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

| Årtal     | Åtgärd                                                                                                      |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 avloppsledningar 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 avloppsledningar i hus 14                                                                   |
| 2023      | Statuskontroll av föreningens lägenheter. Installation av fuktlarm i föreningens lägenheter.                |
| 2024      | Byte balkonger                                                                                              |

#### Under året har följande underhåll utförts:

Byte av dörrar till tvättstuga och barnvagnsrum, byte av torkskåp i tvättstugan och byte av fönster i en lägenhet.

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

Underhållsbehovet i föreningen är fortsatt eftersatt och stort. Styrelsen jobbar ihärdigt med frågan.

Under 2025 kommer fasaderna på båda husen att renoveras. Vi jobbar även med frågan om byte av värmekälla, från fjärrvärme till bergvärme. Denna fråga kommer att behandlas under den ordinarie stämman 2025.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåts och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

Genom föreningens ekonomiska administrationsavtal med HSB Mälardalarna har alla medlemmar inloggning på [www.hsb.se/malardalarna](http://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](mailto:styrelsen@brfneptunfagersta.se)

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 211   | 216   | 66    | 148   | 148   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 993 | 1 481 | 1 514 | 1 545 | 1 416 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 181 | 1 574 | 1 609 | 1 642 | 1 505 |
| Räntekänslighet, %                     | 4     | 2     | 2     | 2     | 2     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 204   | 202   | 277   | 222   | 220   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 821   | 794   | 718   | 713   | 695   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 97    | 95    | 95    | 97    | 94    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 797   | 788   | 712   | 689   | 695   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 5 088 | 4 946 | 4 459 | 4 418 | 4 295 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 635   | 824   | -289  | 504   | 432   |
| Soliditet, %                           | 15    | 22    | 17    | 19    | 16    |

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 av el 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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 425 935                    | 0                                                                      | 0                         | 425 935                    |
| Underhållsfond, kr                    | 2 895 770                  | 0                                                                      | -23 115                   | 2 872 655                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>3 321 705</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-23 115</b>            | <b>3 298 590</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -1 159 704                 | 824 474                                                                | 23 115                    | -312 115                   |
| Årets resultat, kr                    | 824 474                    | -824 474                                                               | 635 083                   | 635 083                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-335 230</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>658 198</b>            | <b>322 968</b>             |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>2 986 475</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>635 083</b>            | <b>3 621 558</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 202 000 kr samt ianspråktagande skett med 225 115 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 | -335 230       |
| Årets resultat, kr                                  | 635 083        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -202 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 225 115        |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>322 968</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>322 968</b> |

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

RESULTATRÄKNING

|                                                                             |        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2  | 5 087 723                | 4 918 678                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3  | 27 286                   | 136 987                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |        | <b>5 115 009</b>         | <b>5 055 665</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4  | -2 862 670               | -2 863 884               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5  | -511 392                 | -568 844                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6  | -147 743                 | -118 061                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7  | -495 082                 | -456 706                 |
| Övriga rörelsekostnader                                                     | Not 8  | 0                        | -6 445                   |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |        | <b>-4 016 888</b>        | <b>-4 013 940</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |        | <b>1 098 121</b>         | <b>1 041 725</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |        |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 9  | 118 163                  | 48 136                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 10 | -581 201                 | -265 387                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |        | <b>-463 038</b>          | <b>-217 251</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |        | <b>635 083</b>           | <b>824 474</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |        | <b>635 083</b>           | <b>824 474</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |        | <b>635 083</b>           | <b>824 474</b>           |



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                   |                   |
|----------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                       | Not 11 | 19 896 540        | 10 442 993        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar                 | Not 12 | 120 361           | 135 406           |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 13 | 38 125            | 271 219           |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>20 055 026</b> | <b>10 849 619</b> |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>20 055 026</b> | <b>10 849 619</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                   |                   |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                   |                   |
| Kundfordringar                               |        | 208 362           | 111 158           |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 14 | 3 336 578         | 2 301 320         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |        | 205 618           | 332 313           |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>3 750 558</b>  | <b>2 744 791</b>  |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>3 750 558</b>  | <b>2 744 791</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>23 805 584</b> | <b>13 594 410</b> |



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |           |           |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Medlemsinsatser           | 425 935   | 425 935   |
| Fond för yttre underhåll  | 2 872 655 | 2 895 770 |
| Summa Bundet eget kapital | 3 298 590 | 3 321 705 |

Fritt eget kapital

|                          |          |            |
|--------------------------|----------|------------|
| Balanserat resultat      | -312 115 | -1 159 704 |
| Årets resultat           | 635 083  | 824 474    |
| Summa Fritt eget kapital | 322 969  | -335 230   |

|                    |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|
| Summa Eget kapital | 3 621 559 | 2 986 475 |
|--------------------|-----------|-----------|

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |           |           |
|-------------------------------------------------|--------|-----------|-----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 7 682 093 | 7 066 587 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 7 682 093 | 7 066 587 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |           |
|-------------------------------------------------|--------|------------|-----------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut |        | 11 518 086 | 2 434 416 |
| Leverantörsskulder                              |        | 86 887     | 257 746   |
| Skatteskulder                                   |        | 6 563      | 19 191    |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 | 304 381    | 282 385   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 586 015    | 547 609   |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 12 501 932 | 3 541 347 |

|               |  |            |            |
|---------------|--|------------|------------|
| Summa Skulder |  | 20 184 025 | 10 607 934 |
|---------------|--|------------|------------|

|                                |  |            |            |
|--------------------------------|--|------------|------------|
| Summa Eget kapital och skulder |  | 23 805 584 | 13 594 410 |
|--------------------------------|--|------------|------------|



# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

|                                                                                     |                   |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                   |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | 1 098 121         | 1 041 725        |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                   |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 495 082           | 456 706          |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>495 082</b>    | <b>456 706</b>   |
| Erhållen ränta                                                                      | 118 163           | 48 136           |
| Erlagd ränta                                                                        | -541 181          | -249 204         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 170 186</b>  | <b>1 297 363</b> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                   |                  |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 37 033            | 180 606          |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -163 105          | 242 139          |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-126 072</b>   | <b>422 745</b>   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>1 044 113</b>  | <b>1 720 108</b> |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                   |                  |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -9 700 490        | -597 553         |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-9 700 490</b> | <b>-597 553</b>  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                   |                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | 9 699 176         | -209 912         |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>9 699 176</b>  | <b>-209 912</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>1 042 799</b>  | <b>912 642</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 285 460</b>  | <b>1 372 818</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>3 328 260</b>  | <b>2 285 460</b> |





**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Resultat- och Balansräkning**

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte direkt kan jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 15-100 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 15 år.     |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

|                                                             |              |
|-------------------------------------------------------------|--------------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 7 556 701 kr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 kr         |

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 | Nettoomsättning                          | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                  |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad  | 4 704 441                | 4 450 191                |
|       | Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad | 249 992                  | 339 927                  |
|       | Hyror bostäder                           | 2 988                    | 2 988                    |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser       | 204 944                  | 196 359                  |
|       | Övriga primära intäkter                  | 21 504                   | 11 810                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>            | <b>5 183 869</b>         | <b>5 001 275</b>         |
|       | Avgiftsbortfall                          | -72 003                  | -44 814                  |
|       | Hyresbortfall                            | -24 143                  | -37 783                  |
|       | <i>Summa</i>                             | <b>-96 146</b>           | <b>-82 597</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>             | <b>5 087 723</b>         | <b>4 918 678</b>         |

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV och bredband

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Försäkringsersättningar             | 9 208                    | 0                        |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 18 078                   | 136 987                  |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>27 286</b>            | <b>136 987</b>           |

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -510 708                 | -614 301                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -30 761                  | -7 112                   |
|       | Reparationer                                    | -174 117                 | -148 916                 |
|       | Planerat underhåll                              | -225 115                 | -95 353                  |
|       | Försäkringsskador                               | 0                        | -90 550                  |
|       | El                                              | -308 150                 | -399 743                 |
|       | Uppvärmning                                     | -793 890                 | -683 030                 |
|       | Vatten                                          | -204 419                 | -215 558                 |
|       | Sophämtning                                     | -130 800                 | -122 514                 |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -62 144                  | -67 052                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -153 907                 | -153 818                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -66 624                  | -66 624                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -166 222                 | -167 228                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | -35 814                  | -32 086                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 862 670</b>        | <b>-2 863 884</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                                                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                                                          |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                                                              | -281 289                 | -329 944                 |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp                                                    | 0                        | -5 202                   |
|       | Administrationskostnader                                                                 | -160 072                 | -111 778                 |
|       | Extern revision                                                                          | -14 625                  | -9 425                   |
|       | Medlemsavgifter                                                                          | -30 750                  | -30 750                  |
|       | Föreningsverksamhet                                                                      | -12 859                  | -3 108                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader                                                             | -11 797                  | -78 638                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>                                                    | <b>-511 392</b>          | <b>-568 844</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                                                 |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                                                                          | -80 000                  | -78 600                  |
|       | Revisionsarvode                                                                          | 0                        | -2 750                   |
|       | Övriga arvoden                                                                           | -30 975                  | 0                        |
|       | Sociala avgifter                                                                         | -34 868                  | -24 977                  |
|       | Övriga personalkostnader                                                                 | -1 900                   | -11 734                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                                           | <b>-147 743</b>          | <b>-118 061</b>          |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>       |                          |                          |
|       | Avskrivningar på byggnader                                                               | -480 037                 | -441 661                 |
|       | Avskrivningar på maskiner och inventarier                                                | -15 045                  | -15 045                  |
|       | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-495 082</b>          | <b>-456 706</b>          |
| Not 8 | Övriga rörelsekostnader                                                                  | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelsekostnader</i>                                                           |                          |                          |
|       | Förlust vid avyttring av tillgångar                                                      | 0                        | -6 445                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>                                                     | <b>0</b>                 | <b>-6 445</b>            |
| Not 9 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                                  |                          |                          |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                                                        | 97 558                   | 38 222                   |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                                                 | 20 605                   | 9 914                    |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>                            | <b>118 163</b>           | <b>48 136</b>            |

| Not 10 | Räntekostnader och liknande resultatposter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|        | Räntekostnader lån till kreditinstitut                  | -580 557                 | -265 027                 |
|        | Övriga räntekostnader                                   | -644                     | -360                     |
|        | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | <b>-581 201</b>          | <b>-265 387</b>          |
| Not 11 | Byggnader och mark                                      | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                    | 20 273 989               | 19 925 735               |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark                         | 140 700                  | 140 700                  |
|        | Årets investeringar                                     | 9 933 584                | 362 154                  |
|        | Årets försäljningar/utrangeringar                       | 0                        | -13 900                  |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>            | <b>30 348 273</b>        | <b>20 414 689</b>        |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                       |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                  | -9 971 696               | -9 537 490               |
|        | Årets avskrivningar                                     | -480 037                 | -441 661                 |
|        | Omklassificeringar                                      | 0                        | 7 455                    |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                 | <b>-10 451 733</b>       | <b>-9 971 696</b>        |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                         | <b>19 896 540</b>        | <b>10 442 993</b>        |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                   | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                       | 16 600 000               | 16 600 000               |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                        | 294 000                  | 294 000                  |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                          | 4 628 000                | 4 628 000                |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                           | 0                        | 0                        |
|        | <i>Summa</i>                                            | <b>21 522 000</b>        | <b>21 522 000</b>        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                               | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                    | 19 800 600               | 14 331 600               |
|        | Varav i eget förvar                                     | 0                        | -197 400                 |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                               | <b>19 800 600</b>        | <b>14 134 200</b>        |
| Not 12 | Maskiner och andra tekniska anläggningar                | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde                              | 225 676                  | 225 676                  |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>            | <b>225 676</b>           | <b>225 676</b>           |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                       |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                  | -90 270                  | -75 225                  |
|        | Årets avskrivningar                                     | -15 045                  | -15 045                  |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                 | <b>-105 315</b>          | <b>-90 270</b>           |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                         | <b>120 361</b>           | <b>135 406</b>           |

Not 13

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

2024-12-31

2023-12-31

|                                                                       |               |                |  |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|--|
| <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |               |                |  |
| Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 271 219       | 29 375         |  |
| Årets investeringar                                                   | 0             | 241 844        |  |
| Omklassificering till byggnad                                         | -233 094      | 0              |  |
| <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>38 125</b> | <b>271 219</b> |  |

Not 14

Övriga kortfristiga fordringar

2024-12-31

2023-12-31

|                                |                  |                  |  |
|--------------------------------|------------------|------------------|--|
| <i>Övriga fordringar</i>       |                  |                  |  |
| Avräkningskonto HSB            | 3 328 260        | 2 285 460        |  |
| Övriga fordringar              | 8 318            | 15 860           |  |
| <i>Summa Övriga fordringar</i> | <b>3 336 578</b> | <b>2 301 320</b> |  |

Not 15

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Swedbank            | 3,63%            | 2025-02-28        | 4 954 544         | 90 912                      |
| Swedbank            | 1,4%             | 2025-04-25        | 1 448 178         | 49 092                      |
| Swedbank            | 1,8%             | 2026-01-23        | 931 810           | 18 184                      |
| Stadshypotek AB     | 3,14%            | 2028-09-01        | 2 224 504         | 57 040                      |
| Stadshypotek AB     | 4,68%            | 2026-09-01        | 2 021 572         | 21 056                      |
| Stadshypotek AB     | 4,14%            | 2027-10-30        | 850 293           | 31 200                      |
| Stadshypotek AB     | 4,01%            | 2027-10-30        | 902 284           | 10 140                      |
| Stadshypotek AB     | 4,14%            | 2027-09-30        | 912 450           | 23 200                      |
| Swedbank            | 4,63%            | 2025-05-23        | 4 954 544         | 90 912                      |
|                     |                  |                   | <b>19 200 179</b> | <b>391 736</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 7 682 093  |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 160 820    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 11 357 266 |
| Kortfristig del                                           | 11 518 086 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 391 736    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 1 566 944  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 3,75%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |



|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

*Övriga skulder*

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Depositioner                      | 17 820         | 23 982         |
| Momsskuld                         | 8 889          | 6 610          |
| Källskatt och arbetsgivaravgifter | 26 250         | 0              |
| Inre fond                         | 213 791        | 213 791        |
| Övriga kortfristiga skulder       | 37 631         | 38 002         |
| <i>Summa Övriga skulder</i>       | <b>304 381</b> | <b>282 385</b> |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 385 237        | 388 364        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 103 677        | 63 657         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 97 101         | 95 588         |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>586 015</b> | <b>547 609</b> |

|        |                                                 |
|--------|-------------------------------------------------|
| Not 18 | Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut |
|--------|-------------------------------------------------|

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Neptun i Fagersta för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Neptun i Fagersta för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magdalena Eriksson  
Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-07 kl. 11:05:46



**SANDRA JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 19:26:42



**EIE LANDQUIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 10:18:16



**ROGER ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 19:34:55



**ANNA HÄGGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 19:26:32



**MAGNUS TÖRNE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 19:27:15



**ALEKSANDAR GASPAROVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 10:17:54



**MAGDALENA ERIKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:53:33



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 16:01:59



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Neptun i Fagersta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MAGDALENA ERIKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 12:32:11



**JOSEFINE WIEBE**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 16:02:50



HSB – där möjligheterna bor

# 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 stadgarna 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

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.