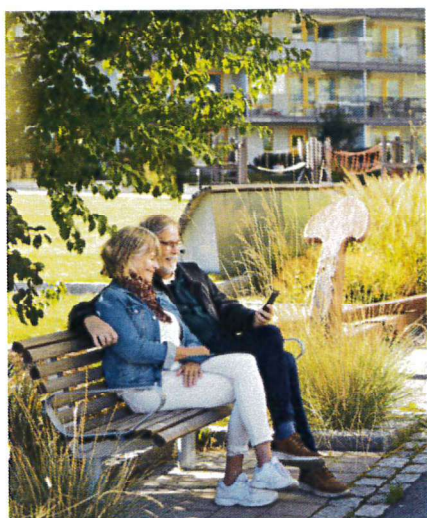




# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Hellas i Fagersta

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

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

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-02.

### Föreningen äger och förvaltar

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

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

**Totalt 3 objekt**

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

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

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



**Föreningen äger dessutom**

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

**Totalt 1 objekt****Styrelsens sammansättning**

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

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Mattias Eriksson.

Vicevärd har varit: Bengt Fors

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29 i Ringväsgården. På stämman deltog 16 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 +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

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

Sedan årets början har styrelsen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåts och 0 upplåts.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 146.

Genom föreningens ekonomiska administrationsavtal med HSB Mälardalarna har alla medlemmar inloggning på [www.hsb.se/malardalarna](http://www.hsb.se/malardalarna) där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 209   | 122   | 197   | 193   | 174   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 289 | 1 414 | 1 445 | 1 478 | 1 504 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 312 | 1 439 | 1 471 | 1 504 | 1 530 |
| Räntekänslighet, %                     | 2     | 2     | 2     | 2     | 2     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 253   | 305   | 240   | 248   | 253   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 727   | 678   | 669   | 666   | 674   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 94    | 98    | 98    | 99    | 98    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 757   | 677   | 674   | 663   | 675   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 6 786 | 6 227 | 6 113 | 6 099 | 6 138 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 262 | 350   | 1 121 | 1 223 | 200   |
| Soliditet, %                           | 36    | 31    | 30    | 25    | 21    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per



kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Individuell mätning av el är medräknad i årsavgifterna.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<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               | 292 205                    | 0                                                                      | 0                         | 292 205                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 177 290                    | 0                                                                      | 0                         | 177 290                    |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 1 239 476                  | 0                                                                      | 238 002                   | 1 477 478                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>1 708 971</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>238 002</b>            | <b>1 946 973</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 4 751 465                  | 349 613                                                                | -238 002                  | 4 863 076                  |
| Årets resultat, kr                    | 349 613                    | -349 613                                                               | 1 261 733                 | 1 261 733                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>5 101 078</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>1 023 731</b>          | <b>6 124 809</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>6 810 049</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>1 261 733</b>          | <b>8 071 782</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 388 000 kr samt ianspråktagande skett med 149 998 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

**Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 5 101 078        |
| Årets resultat, kr                                  | 1 261 733        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -388 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 149 998          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>6 124 809</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>6 124 809</b> |

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



| Resultaträkning                                                |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                         |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                | Not 2 | 6 783 164                | 6 227 144                |
| Ovriga rörelseintäkter                                         | Not 3 | 179 230                  | 0                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                   |       | <b>6 962 394</b>         | <b>6 227 144</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                        |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                | Not 4 | -4 725 796               | -4 710 352               |
| Planerat underhåll                                             | Not 5 | -149 998                 | -261 061                 |
| Personalkostnader och arvoden                                  | Not 6 | -162 016                 | -136 410                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar              | Not 7 | -507 984                 | -506 519                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                  |       | <b>-5 545 794</b>        | <b>-5 614 342</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                         |       | <b>1 416 600</b>         | <b>612 802</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                      |       |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                      | Not 8 | 139 409                  | 2 298                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                     | Not 9 | -294 276                 | -265 487                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                |       | <b>-154 867</b>          | <b>-263 189</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                          |       | <b>1 261 733</b>         | <b>349 613</b>           |
| <b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>             |       |                          |                          |
| Avsättning underhållsfond                                      |       | -388 000                 | -386 000                 |
| Disposition underhållsfond                                     |       | 149 998                  | 261 061                  |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond           |       | -238 002                 | -124 939                 |
| <b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b> |       | <b>1 023 731</b>         | <b>224 674</b>           |

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

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

*Finansiella anläggningstillgångar*

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

Summa anläggningstillgångar

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

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

Kassa och bank

Not 17      3 614 685      6 149 404

Summa omsättningstillgångar

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

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

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

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

---

**Noter****Not 1 Redovisningsprinciper m.m.****Allmänna upplysningar**

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

**Intäktsredovisning**

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

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,6 %

Markanläggningar 6,9%

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

**Skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 11 724 319 kr. (11 724 319 kr)

**Övrigt**

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

| Noter                                                          | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 Nettoomsättning</b>                                   |                          |                          |
| Årsavgifter, ingår värme, vatten, TV                           | 6 176 940                | 5 772 792                |
| Hyror                                                          | 220 440                  | 158 940                  |
| Övriga avgifter, enhetsmätning el, antenntplats                | 527 039                  | 431 418                  |
| Övriga intäkter                                                | 27 029                   | 17 318                   |
| Bruttoomsättning                                               | 6 951 448                | 6 380 468                |
| Hyresrabatter och övriga avdrag                                | -60                      | 0                        |
| Hyresbortfall                                                  | -33 140                  | -18 240                  |
| Avsatt till inre fond                                          | -135 084                 | -135 084                 |
|                                                                | <b>6 783 164</b>         | <b>6 227 144</b>         |
| <b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>                            |                          |                          |
| Elstöd                                                         | 179 230                  | 0                        |
|                                                                | <b>179 230</b>           | <b>0</b>                 |
| <b>Not 4 Driftskostnader</b>                                   |                          |                          |
| Fastighetsskötsel, serviceavtal mm                             | 933 659                  | 978 839                  |
| Reparationer                                                   | 364 699                  | 210 403                  |
| El                                                             | 660 983                  | 1 001 151                |
| Uppvärmning                                                    | 1 285 683                | 1 418 600                |
| Vatten                                                         | 383 112                  | 380 307                  |
| Sophämtning                                                    | 191 711                  | 183 451                  |
| Övriga avgifter                                                | 205 117                  | 187 963                  |
| Gemensamhetsanläggning                                         | 253 030                  | -50 263                  |
| Förvaltningskostnader                                          | 183 312                  | 210 778                  |
| Fastighetsavgift                                               | 98 820                   | 98 820                   |
| Övriga driftskostnader                                         | 165 670                  | 90 305                   |
|                                                                | <b>4 725 796</b>         | <b>4 710 352</b>         |
| <b>Not 5 Planerat underhåll</b>                                |                          |                          |
| Underhåll markytor                                             | 0                        | 48 750                   |
| Underhåll enligt plan                                          | 149 998                  | 212 311                  |
|                                                                | <b>149 998</b>           | <b>261 061</b>           |
| <b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>                     |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>                                         |                          |                          |
| Styrelsearvode                                                 | 82 554                   | 68 818                   |
| Vicevärdsarvode                                                | 37 152                   | 37 152                   |
| Övriga arvoden                                                 | 872                      | 0                        |
| Revisorsarvode                                                 | 3 513                    | 0                        |
| Löner och andra ersättningar                                   | 731                      | 0                        |
| Sociala kostnader                                              | 37 194                   | 30 440                   |
|                                                                | <b>162 016</b>           | <b>136 410</b>           |
| Föreningen har inte haft några anställda under året.           |                          |                          |
| <b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
| Byggnader                                                      | 505 989                  | 506 519                  |
| Markanläggningar                                               | 1 995                    | 0                        |
|                                                                | <b>507 984</b>           | <b>506 519</b>           |
| <b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>         |                          |                          |
| Ränteintäkter                                                  | 136 392                  | 0                        |
| Ränteintäkter skattekonto                                      | 932                      | 19                       |
| Övriga finansiella intäkter                                    | 2 085                    | 2 279                    |
|                                                                | <b>139 409</b>           | <b>2 298</b>             |
| <b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>        |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                            | 294 276                  | 265 487                  |
|                                                                | <b>294 276</b>           | <b>265 487</b>           |

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



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

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



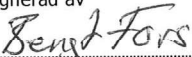
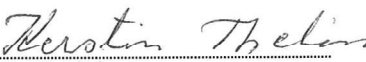
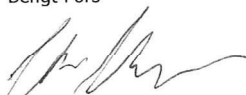
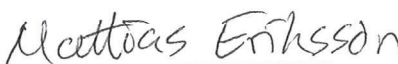
## Noter

2023-12-31

2022-12-31

Fagersta, 2024 -02-05

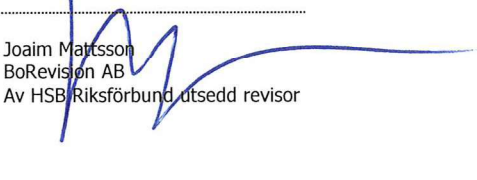
Signerad av

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

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

  
Robin Erik Andersson

Av stämman vald revisor

  
Joaim Mattsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hellas i Fagersta för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättsskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om

årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Fagersta den 215 2024

Joakim Mattsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Robin Erik Andersson  
Av föreningen vald revisor



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB brf Hellas i Fagersta



209

KR/KVM

SPARANDE



1289

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



253

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



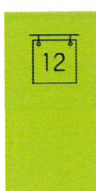
727

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

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

| NYCKELTAL                                                                                                                                | DEFINITION                                                                                                                                        | VARFÖR?                                                                                                                                                                                                                                 | RIKTVÄRDEN/SKALA                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>Sparande</b><br>209<br>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<br>4 = 201 – 250 kr/kvm<br>3 = 151 – 200 kr/kvm<br>2 = 100 – 150 kr/kvm<br>1 = < 100 kr/kvm                                                                                                                                                      |
|  <b>Investeringsbehov</b><br><br><br><br><br><br>kr/kvm | Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta) | För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största Investerings-behov. | Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras. |
|  <b>Skuldsättning</b><br>1289<br>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<br>4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm<br>3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm<br>2 = 10 000–15 000 kr/kvm<br>1 = > 15 000 kr/kvm                                                                                                                                     |
|  <b>Räntekänslighet</b><br><br><br>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 %<br>4 = 4 – 7 %<br>3 = 7 – 10 %<br>2 = 10 – 20 %<br>1 = > 20 %                                                                                                                                                                                           |
|  <b>Energikostnad</b><br><br><br>253<br><br>kr/kvm    | Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)                                                                     | Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.                                                                                                                                                           | Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.                                                                                                    |
|  <b>Tomträtt</b><br>Nej                               | Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)                                                | Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.                                                                                                                                                            | Ja eller nej                                                                                                                                                                                                                                                      |
|  <b>Årsavgift</b><br>727<br>kr/kvm                    | Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan) i årsavgiften räknas intäkten för enhetsmätning el med.                                 | Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.  | Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.                                                                                                                                                                                                               |

## ORDLISTA

### ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

### AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

### BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

### KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

### LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

### KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

### FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

### TOMTRÄTT

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

### KASSAFLÖDESANALYS

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

### LIKVIDITET

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

### SLUTLIGEN

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