



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Nyponet i Fagersta

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nyponet i Fagersta får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (enligt Inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-08-13.

Föreningen, som har sitt säte i Fagersta, äger fastigheterna Nyponet 2 och Nyponet 3 som byggdes år 1965.

På fastigheten finns 4 bostadshus med tillsammans 15 trapphus med adresserna Floravägen 15, 17, 19 och 21.

Föreningens 125 bostäder fördelar sig enligt följande:

11 st	1 r o k	39,0-43,5 m ²
62 st	2 r o k	57,5-62,5 m ²
4 st	2 r o kv	45,5 m ²
35 st	3 r o k	76,0-78,0 m ²
11 st	4 r o k	95,0-114,5 m ²
2 st	5 r o k	117,0-120,0 m ²

Lägenhetsyta: 8 496,5 m²

Inom föreningen finns 2 lokaler och 120 p-platser.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i Folksam, där även bostadsrättstillägget ingår.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 11 maj 2022.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalarna.

Föreningens övriga avtalsbundna tjänster:

* Tele2 Sverige AB	Kabel TV
* Avarn Security	Bevakning
* Alektum Group	Inkassohantering
* HSB Förvaltning i Mälardalen AB	Energitrygg, SBA och digitala ritningar

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Fjärrvärme	1988
Ombyggnad badrum	1997
Reparation av balkonger	2005-2008
Ny undercentral	2011
Byte frånluftsfläktar	2012
Isolering vindar	2013
Asfaltsytor och lekplatser	2014
Byte låssystem	2020
Fönsterbyte	2020-2021
Entrédörrar och källardörrar	2022
Asfaltering parkering	2022

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 137 (137) medlemmar varav HSB Mälardalarna utgör en. Under året har 18 (21) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets slut fanns inga oplacerade lägenheter.

Styrelsen

Patrik Asplund	ordförande
Stefan Persson	vice ordförande
Berit Widh	sekreterare
Erik Forsberg	ledamot
Sabina Lithner	ledamot
Susanne Brandberg	ledamot
Nils-Erik Hed, avgick 2022-12-31	ledamot utsedd av HSB Mälardalarna

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Patrik Asplund, Stefan Persson och Berit Widh.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

Från styrelsen har Patrik Asplund, Erik Forsberg och Susanne Brandberg genomfört planeringsmöten/ projektmöten/ slutbesiktning med entreprenörer angående bytet av entrédörrar och källardörrar.

Firmatecknare har varit Stefan Persson, Sabina Lithner, Berit Widh och Patrik Asplund, två i förening.

Revisor

Ordinarie revisor har varit Inga-Lill Bergius med Kenneth Karlsson som suppleant samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Erik Forsberg och Patrik Asplund har valts som valberedning. Sammankallande har varit Patrik Asplund.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma

Patrik Asplund utsågs som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma. Susanne Brandberg utsågs till ersättare.

Vicevärd

Vicevärd har Patrik Asplund varit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 19 maj 2022 i föreningslokalen. 10 medlemmar deltog på stämman.

Underhåll och investeringar

Under 2022 har föreningen gjort följande underhåll och investeringar:

- 16st nya entrédörrar samt 10st nya källardörrar
- Nya vindskivor på samtliga hustak.
- Asfaltering, huvudsak kring hus 15 samt nedre parkeringen vid 21:an
- Målning/kontroll av balkongtak.
- Nymontage av trådlös innetemperaturmätning i samtliga 125 lägenheter samt ny styr- och reglerstyrning i undercentral (klart 2023)

Föreningen har en underhållsplan som uppdaterats under 2022. Föreningen jobbar vidare med att förbättra fastigheterna samt området i sin helhet. Att kontinuerligt hitta bättre lösningar på lägre energiförbrukning är ett av målen.

Brf Nyponet planerar bli att byta till energisnålare trapphusbelysning/ gemensamma utrymmen (ledbelysning).

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 318 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 573 994kr. Under året har föreningen amorterat 257 556 kr.

Ingen höjning av årsavgifterna från 2022-01-01. Från 2023-01-01 beslutade styrelsen om en höjning med 2% av årsavgifterna. Höjningen avser att fortsätta bygga och behålla en stabil kassa i föreningen för att kunna utföra löpande underhållsåtgärder för att bevara värdet på fastigheten och lägenheter. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår efter höjningen till 659kr per kvm bostadsyta.

Budgeten för 2023 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningsinformation

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledningar för sitt uppdrag av HSB Mälardalarna. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbladet Nytt från HSB Mälardalarna. Informationsblad har delats ut till medlemmarna ang "vädra på rätt sätt vintertid" och ang avgiftshöjningen på 2%.

Föreningen har en egen e-postadress: brf.nyponet@outlook.com

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	5 542	5 550	5 424	5 274	5 123
Resultat efter finansiella poster tkr	1 293	1 131	986	1 118	1 161
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	62%	59%	54%	61%	58%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	647	647	634	615	603
Bankskuld kr/m ²	891	922	948	685	717
Räntekostnader kr/m ²	15	17	15	16	17
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	24%	30%	31%	22%	24%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	37	40	47	60	46

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	934 800	5 273 879	6 019 302	1 130 694
Omföring av årets resultat enl årsstämma			1 130 694	-1 130 694
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-208 808	208 808	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		318 000	-318 000	
Årets resultat				1 292 672
Belopp vid årets slut	934 800	5 383 071	7 040 804	1 292 672

Resultatdisposition

Balanserat resultat	7 149 996
Disponerat ur UH-fonden	208 808
Avsatt till UH-fonden	- 318 000
Årets resultat	<u>1 292 672</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	8 333 476

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	8 333 476
-------------------------	-----------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 5 383 071 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 183 480 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 542 083	5 549 945
Summa rörelseintäkter		5 542 083	5 549 945
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 244 107	-3 331 347
Planerat underhåll	Not 4	-208 809	-151 125
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-180 170	-165 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-506 461	-624 514
Summa rörelsekostnader		-4 139 547	-4 272 377
Rörelseresultat		1 402 537	1 277 568
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	16 126	75
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-125 991	-146 949
Summa finansiella poster		-109 865	-146 874
Årets resultat		1 292 672	1 130 694
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-318 000	-339 000
Disposition underhållsfond		208 808	151 124
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-109 192	-187 876
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 183 480	942 818

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	16 587 588	16 120 986
Mark	Not 10	276 480	276 480
Markanläggningar	Not 11	887 822	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	81 250	0
		<u>17 833 140</u>	<u>16 397 466</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	0
		<u>3 000 000</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 833 140</u>	<u>16 397 466</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	23 378	1 270
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		2 467 417	5 853 593
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	7 002	3 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>308 906</u>	<u>223 076</u>
		<u>2 806 703</u>	<u>6 080 975</u>
Kassa och bank	Not 16	10 730	10 065
Summa omsättningstillgångar		<u>2 817 434</u>	<u>6 091 040</u>
Summa tillgångar		<u>23 650 574</u>	<u>22 488 506</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		934 800	934 800
Underhållsfond		5 383 071	5 273 879
		<u>6 317 871</u>	<u>6 208 679</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 040 804	6 019 302
Årets resultat		1 292 672	1 130 694
		<u>8 333 476</u>	<u>7 149 996</u>
Summa eget kapital		<u>14 651 347</u>	<u>13 358 675</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	7 311 438	4 144 325
		<u>7 311 438</u>	<u>4 144 325</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	262 556	3 687 225
Leverantörsskulder		102 930	33 631
Aktuell skatteskuld		18 063	2 973
Fond för inre underhåll		588 018	568 759
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	24 771	25 303
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	691 451	667 616
		<u>1 687 789</u>	<u>4 985 506</u>
Summa skulder		<u>8 999 227</u>	<u>9 129 831</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>23 650 574</u>	<u>22 488 506</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 292 672	1 130 694
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	506 461	624 514
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 799 133</u>	<u>1 755 208</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-111 903	10 402
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	126 952	-875 177
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 814 181</u>	<u>890 433</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-926 336	-8 675 250
Pågående arbete	-81 250	
Omföring pågående arbete		8 000 563
Investeringar i markanläggning	-934 549	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 942 135</u>	<u>-674 687</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-257 556	-223 531
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-257 556</u>	<u>-223 531</u>
Årets kassaflöde	-385 510	-7 785
Likvida medel vid årets början	5 863 658	5 871 443
Likvida medel vid årets slut	5 478 147	5 863 658

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 1,56 %

Markanläggningar 5%

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 2023 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 8 599 404 kr. (8 599 404 kr)

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 493 012	5 493 012
Hyror	108 128	102 280
Övriga avgifter	0	160
Övriga intäkter	23 181	38 630
Bruttoomsättning	5 624 321	5 634 082
Hyesrabatter och övriga avdrag	-60	-340
Hyesbortfall	-13 480	-15 100
Avgiftsfri månad	-5 580	-5 580
Avsatt till inre fond	-63 117	-63 117
	5 542 083	5 549 945
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	739 741	734 538
Reparationer	190 284	192 042
El	141 875	135 159
Uppvärmning	1 072 107	1 098 399
Vatten	258 137	295 432
Sophämtning	184 012	204 207
Övriga avgifter	270 902	261 476
Förvaltningskostnader	224 062	229 246
Tomträttsavgäld	410	410
Fastighetsavgift	94 150	79 060
Övriga driftskostnader	68 426	101 378
	3 244 107	3 331 347
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll huskropp utvändigt	51 031	0
Underhåll enligt plan	157 778	151 125
	208 809	151 125
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	72 175	75 778
Vicevärdsarvode	45 833	40 000
Övriga arvoden	16 337	6 692
Revisorsarvode	6 714	6 449
Sociala kostnader	39 110	36 472
	180 170	165 391
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	459 734	436 576
Restvärdesavskrivning	0	187 938
Markanläggningar	46 727	0
	506 461	624 514
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	15 984	0
Ränteintäkter skattekonto	9	0
Övriga finansiella intäkter	133	75
	16 126	75
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	125 654	146 814
Övriga finansiella kostnader	337	135
	125 991	146 949

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	28 498 067	20 458 670
Årets nyanskaffning	926 336	8 675 250
Årets utrangering		-635 853
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 424 403	28 498 067
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 377 081	-12 388 420
Årets utrangering	0	635 853
Årets restvärdesavskrivning	0	-187 938
Årets avskrivningar	-459 734	-436 576
Utgående avskrivningar	-12 836 815	-12 377 081
Bokfört värde	16 587 588	16 120 986
Taxeringsvärde för Nyponet 2 m fl i Fagersta. Värdeår 1965.		
Byggnad - bostäder hyreshus	23 400 000	20 800 000
Byggnad - lokaler	18 000	17 000
	23 418 000	20 817 000
Mark - bostäder hyreshus	7 800 000	5 400 000
Mark - lokaler	37 000	29 000
	7 837 000	5 429 000
Taxeringsvärde totalt	31 255 000	26 246 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	276 480	276 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	276 480	276 480
Bokfört värde	276 480	276 480
Not 11 Markanläggningar		
Årets investeringar	934 549	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	934 549	0
Årets avskrivningar	-46 727	0
Utgående avskrivningar	-46 727	0
Bokfört värde	887 822	0
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde		8 000 563
Årets investeringar	81 250	0
Omklassificeringar		-8 000 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 250	0
Not 13 Långfristiga placeringar		
HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2023-11-02, ränta 1,25 %	3 000 000	0
	3 000 000	0

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	23 378	1 270			
	23 378	1 270			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	7 002	3 037			
	7 002	3 037			
Not 16 Kassa och bank					
Handkassa	10 730	10 065			
	10 730	10 065			
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	934 800	5 273 879	6 019 302	1 130 694	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			1 130 694	-1 130 694	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-208 808	208 808		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		318 000	-318 000		
Årets resultat				1 292 672	
Belopp vid årets slut	934 800	5 383 071	7 040 804	1 292 672	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	243856	4,07%	2027-12-30	1 494 669	36 456
Stadshypotek AB	33257	1,92%	2025-03-01	472 500	130 000
Swedbank	2953253826	1,29%	2025-12-22	3 671 825	76 100
Swedbank	2954296592	1,56%	2026-12-22	1 935 000	20 000
				7 573 994	262 556
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 311 438	
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					6 261 214
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				19 812 800	19 812 800
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				19 812 800	19 812 800
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				262 556	242 556
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	3 444 669
				262 556	3 687 225
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				11 629	11 943
Källskatt				13 142	13 360
				24 771	25 303
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				465 347	464 029
Upplupna räntekostnader				15 084	10 482
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				211 020	193 105
				691 451	667 616
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Fagersta, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Berit Widh

.....
Erik Forsberg

.....
Susanne Brandberg

.....
Patrik Asplund

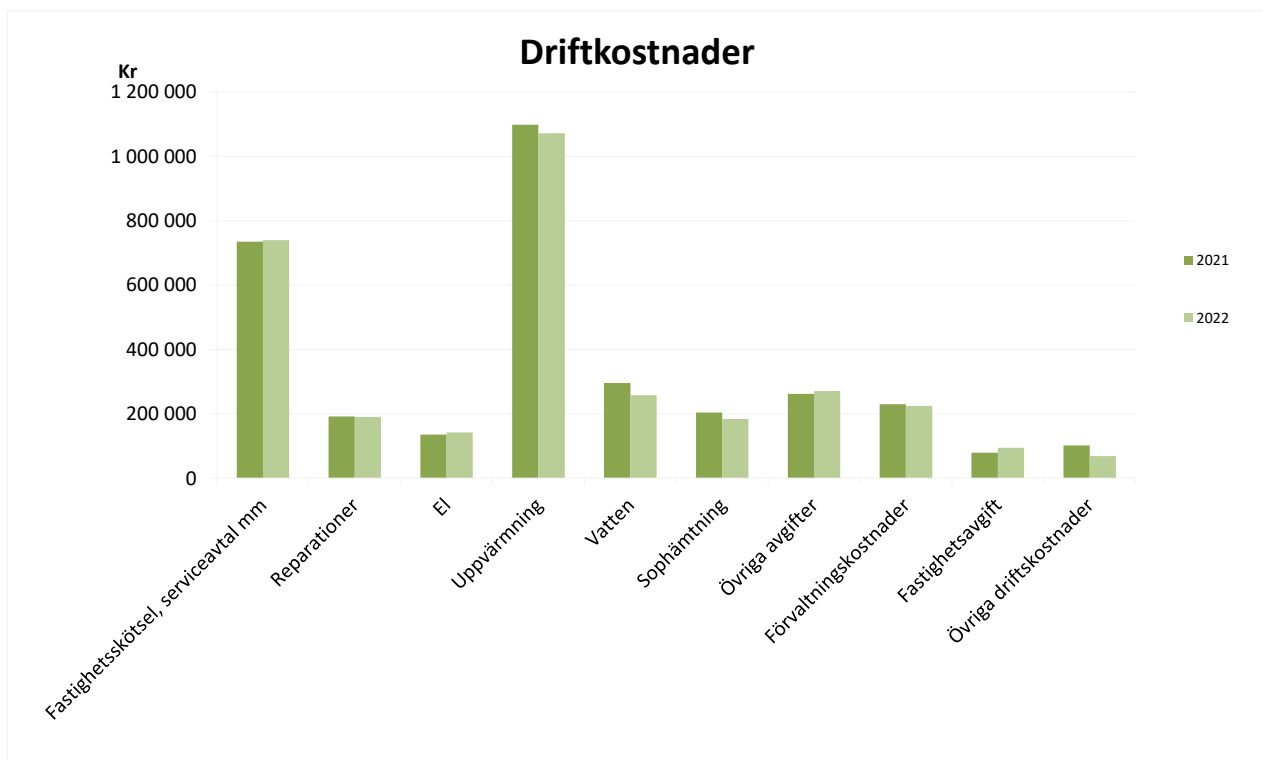
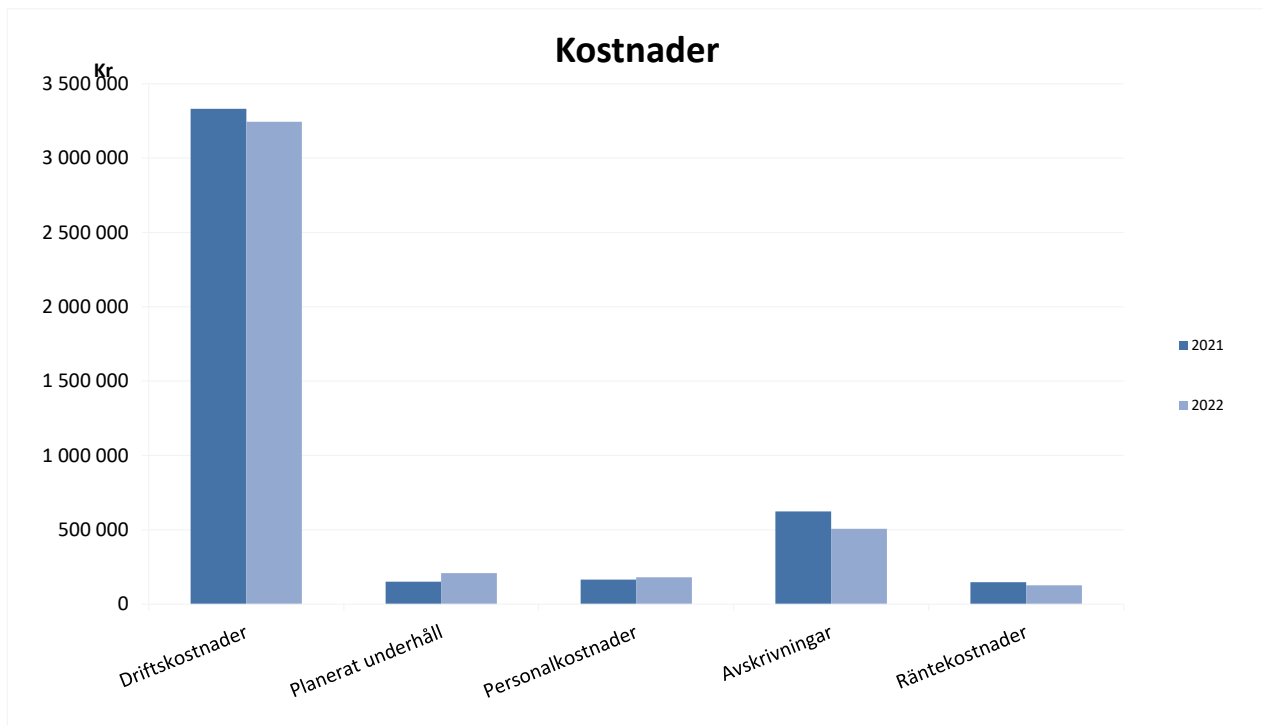
.....
Sabina Lithner

.....
Stefan Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Inga-Lill Bergius
Av stämman vald revisor

.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nyponet i Fagersta, org.nr. 779000-1288

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nyponet i Fagersta för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Nyponet i Fagersta för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Fagersta

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inga-Lill Bergius
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Nyponet i Fagersta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIK ASPLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 09:33:55



SUSANNE BRANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 06:55:48



BERIT WIDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-16 kl. 10:02:15



STEFAN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 14:36:55



ERIK FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 09:32:29



SABINA LITHNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 09:45:27



INGA-LILL BERGIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 09:09:04



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 10:38:07



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Nyponet i Fagersta signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGA-LILL BERGIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 09:12:18



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 10:38:40





BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Nyponet i Fagersta



234

KR/KVM

SPARANDE



883

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



1%

RÄNTEKÄNSLIGHET



172

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



647

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika

nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 234 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 883 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 1%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 172 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 647 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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