



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Nolby i Grums



HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Nolby i Grums



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
160 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3375 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
244 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSVIGT
665 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

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





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening NOLBY I GRUMS med säte i Grums org.nr. 773200-1537 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Grums kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
ORRBY 1:113 (STG 265)		1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	91
87	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4763
16	garageplatser	254
26	p-platser	0
Totalt 131 objekt		5108

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 48 st 2 rok, 18 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mariann Nybakk	Ordförande	2022-05-17	
Christer Jonsson	Ledamot	2021-06-21	
Ingela Johansson	Ledamot	2021-06-21	
Annelie Fridén	Ledamot	2021-06-21	
Sylvia Johansson	Ledamot	2022-05-17	
Stefan Karlsson	Ledamot	2020-06-09	2022-05-17
Urban Fagrell	HSB Ledamot	2021-03-23	
Maud Andersson	Suppleant	2022-05-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleant (utom HSB Ledamoten).

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Mariann Nybakk, Ingela Johansson, Christer Jonsson och Annelie Fridén.
Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit Inge Carlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningen saknar valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 2022-01-01 med 2%, utgående avgifter motsvarar i genomsnitt 665 kr/kvm. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 5% från 2023-01-01, efter höjning motsvarar årsavgiften i genomsnitt 699 kr/kvm. Individuell mätning av hushållsel sker och debiteras i efterhand på månadsavin.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast uppdaterad oktober 2022. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-10-04.

Årets underhåll och större åtgärder

Under 2022 har området asfalterats.

Tidigare års större åtgärder

Årtal	Ändamål
2003-2004	Relineing stammar
2010	Fönster
2020	Ombyggnad ventilation, installation solcellsanläggning
2021	Fasader ny puts med ny färgsättning, ny isolering, balkongreovering, nya hängrännor och stuprör

Framtida planerade åtgärder inom 5 år

Utbyte av belysning i trapphus.

Enligt underhållsplan skall stambyte genomföras år 2034, beräknad kostnad ca 19 Mkr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 93, varav röstberättigade 88 (varav HSB Värmland utgör en medlem).

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	160	182	101	95	124
Skuldsättning, kr/kvm	3 375	3 455	3 550	1 737	423
Räntekänslighet, %	5	5	6	3	1
Energikostnad, kr/kvm	244	259	231	197	181
Driftskostnad, kr/kvm	484	541	488	555	412
Årsavgifter, kr/kvm	665	652	633	595	566
Totala intäkter, kr/kvm	734	770	704	628	588
Nettoomsättning, tkr	3 561	3 449	3 294	3 035	2 841
Resultat efter finansiella poster, tkr	193	-142	81	-244	450
Soliditet, %	14	13	13	21	53

Från 2021 avviker Driftskostnader från tidigare års nyckeltal, bla exkl personalkostnader.

Sparande:

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

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad och underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	204 360	0	0	204 360
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	527 828	0	196 724	724 552
S:a bundet eget kapital, kr	732 188	0	196 724	928 912
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 996 439	-141 973	-196 724	1 657 742
Årets resultat, kr	-141 973	141 973	192 522	192 522
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 854 466	0	-4 202	1 850 264
S:a eget kapital, kr	2 586 654	0	192 522	2 779 176

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 222 000 kr samt ianspråktagande skett med 25 276 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 854 466
Årets resultat, kr	192 522
Reservation till underhållsfond, kr	-222 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	25 276
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 850 264

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 850 264

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 561 326	3 449 240
Övriga rörelseintäkter		0	288 120
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 561 326	3 737 360
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 090 841	-2 123 384
Underhåll enligt plan	Not 4	-25 276	-484 019
Övriga externa kostnader	Not 5	-290 295	-289 270
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-176 075	-202 351
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-560 723	-542 166
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 143 211	-3 641 190
RÖRELSERESULTAT		418 115	96 170
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 412	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 005	-238 143
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-225 593	-238 143
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		192 522	-141 973
ÅRETS RESULTAT		192 522	-141 973

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	18 568 701	18 549 705
Inventarier och installationer	Not 9	51 750	74 750
Summa materiella anläggningstillgångar		18 620 451	18 624 455
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 620 951	18 624 955
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 465	4 794
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	32 786	16 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	217 110	215 133
Summa kortfristiga fordringar		258 361	236 209
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	0
Summa kortfristiga placeringar		500 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		571	2 000
Bank	Not 14	621 090	1 502 235
Summa kassa och bank		621 661	1 504 235
Summa omsättningstillgångar		1 380 022	1 740 443
SUMMA TILLGÅNGAR		20 000 973	20 365 399

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		204 360	204 360
Fond för yttre underhåll		724 552	527 828
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>928 912</u>	<u>732 188</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 657 742	1 996 439
Årets resultat		192 522	-141 973
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 850 264</u>	<u>1 854 466</u>
Summa eget kapital		<u>2 779 176</u>	<u>2 586 654</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	10 074 924	16 379 924
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>10 074 924</u>	<u>16 379 924</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	6 305 000	390 000
Medlemmarnas inre fond		32 074	32 074
Leverantörsskulder		144 692	374 169
Aktuell skatteskuld		4 878	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	27 330	75 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	632 898	526 606
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>7 146 872</u>	<u>1 398 820</u>
Summa skulder		<u>17 221 796</u>	<u>17 778 744</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 000 973</u>	<u>20 365 399</u>

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskottsavdrag uppgående till 210 tkr, vilket är oförändrat.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 169 296	3 107 172
Hysesintäkt lokaler	37 200	22 000
Hysesintäkt garage och bilplatser	97 602	99 241
Konsumtionsavgift el	158 301	173 259
Försäljning egenproducerad el	77 910	27 341
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	21 017	20 227
	3 561 326	3 449 240
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-79 329	-55 574
El	-185 955	-181 680
Uppvärmning	-698 705	-782 654
Vatten	-299 565	-293 688
Renhållning	-64 196	-64 346
Bevakningskostnader	-47 948	-44 476
TV, bredband	-84 591	-83 181
Serviceavtal	-23 088	-22 579
Fastighetsskötsel och snöröjning	-426 097	-425 620
Försäkringar	-120 413	-114 758
Fastighetsskatt	-51 084	-44 346
Övriga driftskostnader	-9 871	-10 482
	-2 090 841	-2 123 384
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-11 250
Underhåll ventilation	0	-412 413
Underhåll byggnad utvändigt	-17 276	-25 773
Underhåll mark och utemiljö	-8 000	0
Underhåll övrigt	0	-34 584
	-25 276	-484 019
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 125	-13 750
Förvaltningskostnader adm, ek, energi, underhållsplan	-201 362	-197 980
Kostnader överlåtelse och panter	-18 136	-18 904
Föreningsverksamhet	-910	-3 075
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 074	-8 002
Konsulter	-4 500	0
Medlemsavgifter HSB	-39 975	-39 975
Stämma och styrelse	-8 212	-7 585
	-290 295	-289 270
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-90 916	-92 820
Vicevärdarvode	-54 740	-54 740
Övriga arvoden	-2 000	-18 088
Revisionsarvode	-2 856	-2 856
Sociala avgifter	-25 563	-33 847
	-176 075	-202 351
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-519 166	-519 166
Markanläggningar (asfaltering)	-18 557	0
Installationer och inventarier	-23 000	-23 000
	-560 723	-542 166

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**2022-12-31****2021-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 826 414	12 365 508
Årets investering byggnader	0	10 460 906
Ingående anskaffningsvärde mark	90 200	90 200
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	82 469	82 469
Årets investering markanläggning (Asfaltering)	556 719	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 555 802	22 999 083

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 366 909	-3 847 743
Årets avskrivningar byggnader	-519 166	-519 166
Ingående avskrivningar markanläggningar	-82 469	-82 469
Årets avskrivningar markanläggningar	-18 557	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 987 101	-4 449 378

Utgående redovisat värde**18 568 701****18 549 705**

Redovisade värden byggnader	17 940 339	18 459 505
Redovisade värden mark	90 200	90 200
Redovisade värden markanläggningar	538 162	0

Fastighetsbeteckning: Orrby 1:113

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	15 000 000	4 464 000	19 464 000	18 864 000
Lokaler		267 000	183 000	450 000	95 000
		15 267 000	4 647 000	19 914 000	18 959 000

Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckning	17 548 700	17 548 700
Summa ställda säkerheter	17 548 700	17 548 700

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	115 000	115 000
Utgående anskaffningsvärden	115 000	115 000

Ingående avskrivningar	-40 250	-17 250
Årets avskrivningar	-23 000	-23 000
Utgående avskrivningar	-63 250	-40 250

Utgående redovisat värde**51 750****74 750****Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	29	11
Övrig skattefordran	0	472
Jämkraft, kreditfakturor och lager el	32 757	15 799
	32 786	16 282

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	131 142	120 413
Förutbetalad områdesbevakning	13 005	11 756
Förutbetalad kabel-TV och bredband	21 120	22 964
Upplupen intäkt el	49 000	60 000
Upplupna ränteintäkter	1 394	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 449	0
	217 110	215 133

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Swedbank fasträntekonto	1,93%	2023-05-09	500 000	0
			500 000	0

Not 14 BANK

Swedbank	621 090	1 502 235
	621 090	1 502 235

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,45%	2023-06-30	6 045 000	130 000
Stadshypotek		1,41%	2025-06-30	4 297 500	90 000
Stadshypotek		1,19%	2024-12-01	4 320 000	90 000
Stadshypotek		1,41%	2025-09-30	1 717 424	80 000
				16 379 924	390 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 074 924**

Nästa års amortering av långfristig skuld 260 000

Lån som ska konverteras inom ett år 6 045 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 305 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,37%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 560 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 429 924

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Momsavräkning	26 730	13 181
Personalens källskatt	600	62 790
	27 330	75 971

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	148 512	2 856
Upplupna sociala avgifter	25 968	34 248
Upplupen el, värme, snöröjning	160 779	190 503
Upplupna räntekostnader	10 099	10 311
Upplupen revision	11 875	10 625
Upplupet underhåll	0	7 084
Förutbetalda årsavgifter och hyror	272 485	270 979
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 180	0
	632 898	526 606

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Mariann Nybakk

Christer Jonsson

Ingela Johansson

Annelie Fridén

Sylvia Johansson

Urban Fagrell

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Inge Carlsson

Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nolby i Grums, org.nr. 773200-1537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nolby i Grums för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Nolby i Grums för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. Den auktoriserade revisorn 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 fortlöpa 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Karlstad per datum som framgår av digital påskrift nedan

.....
Urban Johansson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Inge Carlsson

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Nolby I Grums signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIANN NYBAKK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 15:16:44



CHRISTER JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 17:10:55



INGELA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 14:39:48



ANNELIE FRIDEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 10:25:07



SYLVIA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 14:43:09



URBAN FAGRELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-30 kl. 16:10:00



INGE CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 10:57:23



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 13:10:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Nolby I Grums signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGE CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 10:54:56



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 13:11:23

