



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Nydal i Kinna

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Nydal i Kinna

Org. nr 769633-9816

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2023-01-01—2023-12-31**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen 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. Föreningen har sitt säte i Marks Kommun.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes året 2018 på fastigheten i Kinna 24:150. Fastighetens adress är Boråsvägen 1-5 i Kinna.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	12 st	2 rok	642 m <sup>2</sup>
		18 st	3 rok	1 386 m <sup>2</sup>
		30 st		2 028 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	3 st		0 m <sup>2</sup>
		30 st		
		33 st		2 028 m <sup>2</sup>
Totalt		63 st		2 028 m <sup>2</sup>

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen följer även kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 10%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 20% fr o m 2024-01-01

Upplysning vid förlust

Vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska antagande.

På grund av avskrivningar, investering, stort underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden. Vi har ett sparande 40 kr/kvm.

Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på höga räntor och avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 49 904kr.

## Medlemsinformation

Under 2023 har det inte blivit någon vattendebitering. Det har krånglat med avläsningen på mätarna och inför 2024 kommer EI-system ta hand om avläsningen.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Trygg Hansa

Avtal med HSB Fastighetsförvaltning på teknisk och administrativ förvaltning.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-09-26 med anledning av beslut om nya stadgar. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2023-12-11.

Föreningen hade vid årets slut 36 (37) medlemmar varav 36 (37) röstberättigade. HSB Göta utgör en medlem. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 (4) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Monica Lindskog	ordförande
Hans Borgvall	ledamot
Frida Nyberg	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Frida Nyberg och Monica Lindskog.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Monica Lindskog ordförande och i förening med två av ledamöterna, Frida Nyberg och Hans Borgvall.

Revisor är en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning har varit Susanne Skattberg och Emilie Torell.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 511	1 464	1 426	1 429	1 861
Resultat efter finansiella poster, tkr	-753	-372	-951	-664	-416
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*)	660	578	578	578	578
Skuldsättning per kvm	9 480				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 480				
Sparande per kvm	46				
Räntekänslighet, %	14,4				
Energikostnad per kvm	146				

Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter 89

\*) Nytt beräkningsätt fr o m år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.



## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	43 430 000	0	494 305	-2 524 738	372 184
Resultatdisp enl. stämmobeslut -22				-372 184	-372 184
				-2 896 922	
Reservering till yttre underhåll -23			280 000	-280 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -23			-43 359	43 359	
Årets resultat					-753 292
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>43 430 000</b>	<b>0</b>	<b>730 946</b>	<b>-3 133 563</b>	<b>-753 292</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 2 896 922
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-280 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostn.	43 359
Årets resultat	-753 292
	<u>-3 886 855</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 730 946 kr.

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

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 515 040	1 463 741
Summa rörelsens intäkter		<u>1 515 040</u>	<u>1 463 741</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-786 766	-759 373
Periodiskt underhåll		-43 359	-51 130
Övriga externa kostnader	Not 3	-16 000	-13 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-45 024	-70 852
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-803 196	-803 196
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 694 345</u>	<u>-1 697 550</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-179 305</b>	<b>-233 809</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 337	945
Räntekostnader och liknande resultatposter		-575 324	-139 319
Summa finansiella poster		<u>-573 987</u>	<u>-138 374</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-753 292</b>	<b>-372 184</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-753 292</b>	<b>-372 184</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		-753 292	-372 184
Reservering till fond för yttre underhåll		-280 000	-311 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		43 359	51 130
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-989 933</b>	<b>-632 054</b>

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8 Not 6	49 950 141	50 753 337
Mark		9 543 879	9 543 879
		<u>59 494 020</u>	<u>60 297 216</u>
Summa anläggningstillgångar		59 494 020	60 297 216
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 836	1 211
Avräkningskonto HSB Göta		4 219	0
Övriga fordringar	Not 7	6 417	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 336	10 885
		<u>93 808</u>	<u>12 096</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton		267 965	500 667
		<u>267 965</u>	<u>500 667</u>
Summa omsättningstillgångar		361 773	512 763
<b>Summa tillgångar</b>		<b>59 855 793</b>	<b>60 809 979</b>

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		43 430 000	43 430 000
Fond för yttre underhåll		730 946	494 305
		<u>44 160 946</u>	<u>43 924 305</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 133 563	-2 524 738
Årets resultat		-753 292	-372 184
		<u>-3 886 855</u>	<u>-2 896 921</u>
Summa eget kapital		40 274 091	41 027 384
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	5 625 000	5 685 000
		<u>5 625 000</u>	<u>5 685 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	13 599 600	13 742 400
Leverantörsskulder		110 407	45
Skatteskulder		0	792
Övriga skulder	Not 9	24 855	36 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	221 840	317 690
		<u>13 956 702</u>	<u>14 097 596</u>
Summa skulder		19 581 702	19 782 596
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>59 855 793</b>	<b>60 809 979</b>



	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-753 292	-372 184
Avskrivningar	803 196	803 196
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	49 904	431 013
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-77 493	74 129
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 907	-385 740
Kassaflöde från löpande verksamhet	-25 683	119 401
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-202 800	-202 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-202 800	-202 800
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-228 483</b>	<b>-83 399</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>500 667</b>	<b>584 066</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>272 184</b>	<b>500 667</b>

\*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 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).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Inkomstskatt</b>		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.		
<b>Eventualförpliktelser</b>		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
<b>Avsättningar</b>		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
<b>Not 1</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	1 338 396	1 219 248
Hyror	68 472	44 721
Vattenintäkter	0	103 117
Övriga intäkter	108 667	98 455
Bruttoomsättning	1 515 535	1 465 541
Hysesbortfall	-495	-1 800
	<b>1 515 040</b>	<b>1 463 741</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	142 871	145 160
Reparationer	84 493	79 427
El	23 542	33 189
Uppvärmning	162 957	133 044
Vatten	108 633	101 658
Sophämtning	37 716	37 108
Kabel-TV, internet	91 954	28 106
Övriga avgifter	23 535	32 383
Förvaltningsarvoden	79 497	75 465
Övriga driftskostnader	31 568	93 832
	<b>786 766</b>	<b>759 373</b>

Noter		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	16 000	13 000
		<b>16 000</b>	<b>13 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	31 875	63 625
	Sociala kostnader	13 149	7 227
		<b>45 024</b>	<b>70 852</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	803 196	803 196
		<b>803 196</b>	<b>803 196</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2139	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2018	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	53 966 121	53 966 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 966 121	53 966 121
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 212 784	-2 409 588
Årets avskrivningar	-803 196	-803 196
Utgående avskrivningar	-4 015 980	-3 212 784
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>49 950 141</b>	<b>50 753 337</b>
Taxeringsvärde för Kinna 24:150		
Byggnad - bostäder	29 000 000	29 000 000
	29 000 000	29 000 000
Mark - bostäder	3 802 000	3 802 000
	3 802 000	3 802 000
Taxeringsvärde totalt	32 802 000	32 802 000
<b>Not 7 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	6 417	0
	<b>6 417</b>	<b>0</b>

Noter		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 8</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
			Nästa års
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta
			Konv.datum
			Total låneskuld
			amort
	Föreningssparb Sjuhi 8251969153		5,20%
			2024-06-30
			5 700 000
			45 000
	Föreningssparb Sjuhi 9259730480		5,66%
			2024-09-30
			2 154 600
			17 100
	Swedbank Hypotek 2859531382		2,62%
			2025-09-25
			5 685 000
			60 000
	Swedbank Hypotek 2859531408		5,85%
			2024-09-28
			5 685 000
			45 000
			19 224 600
			167 100
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		<b>5 625 000</b>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		18 389 100
	Kortfristig del av långfristig skuld	<b>13 599 600</b>	<b>13 742 400</b>
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till	<b>167 100</b>	
	<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
	Uttagna pantbrev i fastighet	20 280 000	20 280 000
<b>Not 9</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>		
	Källskatt	5 400	0
	Arbetsgivaravgifter	4 383	0
	Mervärdesskatt	0	25 797
	Övriga kortfristiga skulder	15 072	10 872
		<b>24 855</b>	<b>36 669</b>
<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	28 428	105 652
	Övriga upplupna kostnader	68 125	103 259
	Förutbetalda hyror och avgifter	125 287	108 779
		<b>221 840</b>	<b>317 690</b>



<b>Noter</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Kinna

Frida Nyberg

Hans Borgvall

Monica Lindskog

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Malin Johannesson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nydal i Kinna, org.nr. 769633-9816

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nydal i Kinna för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Nydal i Kinna för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kinna

Digitalt signerad av

Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Nydal i Kinna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MONICA LINDSKOG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 14:20:12



**FRIDA NYBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 21:58:24



**HANS BORGVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 13:48:03



**MALIN JOHANNESSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 08:47:36



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**MALIN JOHANNESSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 08:47:54



# 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.