



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Nyborg i Stenungsund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nyborg i Stenungsund med säte i Stenungsund org.nr. 753300-0522 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stenungsund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stenung 3:239	1958-02-19	1960
Stenung 3:237	1958-02-19	1959
Stenung 3:238	1958-02-19	1960
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4442
6	lokal samt förråder	82
24	garageplatser	0
44	p-platser	0
5	besöksplatser	0
Totalt 154 objekt		4524

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 27 st 2 rok, 30 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stenungsund Stenung GA:28	G:A		75 / 180	Lekplats

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göte Olsson	Ordförande	2016-05-24	
Kjell Andersson	Ledamot	2016-05-24	
Jörgen Hassling	HSB Ledamot	2017-06-05	
Linda Bergman	Ledamot	2022-06-22	
Johan Toftered	Ledamot	2023-09-06	
Elias Andersson	Ledamot	2018-05-29	2023-09-06
Magnus Brettmo	Suppleant	2022-06-22	
Fredrik Nicklasson	Suppleant	2023-09-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göte Olsson, Linda Bergman & Magnus Brettmo.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göte Olsson, Kjell Andersson, Linda Bergman, & Johan Toftered.

Firman tecknas av två firmatecknare i föreningen eller av hela styrelsen.

Revisorer har varit: Emma Karolina J Arkstål med Ludwig Hyltegård som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Britt-Marie Johansson (sammankallande) och Fredrik Andersson, valda vid föreningsstämman.

Fritidskommitté har varit L Sjöholm (sammankallande) och C-G Sjöholm, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Göte Olsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 25 varav 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2023-08-24.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts;

- Byte till säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter samt installation av postboxar i samtliga uppgångar.

Föreningen har erhållit ett elbidrag på 70 764 sek.

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

- Byte av Takduk.
- Byte av Takdetaljer.
- Nyanläggning av solceller
- Nyanläggning av laddstolpar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	291	215	203	186	206
Skuldsättning, kr/kvm	1 235	1 302	1 368	1 432	1 492
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 258	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	177	155	150	139	140
Årsavgifter, kr/kvm	730	613	584	584	578
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	769	691	660	659	654
Nettoomsättning, tkr	3 406	3 126	2 984	2 971	2 949
Resultat efter finansiella poster, tkr	-174	682	607	525	-302
Soliditet, %	51	48	47	44	40

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

I föreningens årsavgift 2023 ingår även IMD el och IMD vatten.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysning av förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningen har behövt ta mer höjd med avgiftshöjningar även om kassaflödet har varit och är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 291 kr/m².

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	151 780	0	0	151 780
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 131 294	0	-632 125	3 499 169
S:a bundet eget kapital, kr	4 283 074	0	-632 125	3 650 949
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 087 648	681 683	632 125	3 401 456
Årets resultat, kr	681 683	-681 683	-173 756	-173 756
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 769 331	0	458 369	3 227 700
S:a eget kapital, kr	7 052 405	0	-173 756	6 878 649

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 650 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 282 125 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 769 331
Årets resultat, kr	-173 756
Reservation till underhållsfond, kr	-650 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 282 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 227 700

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 227 700

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 406 148	3 126 035
Övriga rörelseintäkter	Not 2	71 964	0
Summa rörelseintäkter		3 478 112	3 126 035
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 850 114	-1 866 877
Underhållskostnader	Not 4	-1 282 125	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 956	-163 109
Personalkostnader	Not 6	-163 236	-155 335
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-208 371	-203 665
Summa rörelsekostnader		-3 672 801	-2 388 987
Rörelseresultat		-194 689	737 048
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	90 718	18 104
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-69 785	-73 469
Summa finansiella poster		20 933	-55 365
Årets resultat	Not 10	-173 756	681 683

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 6 268 120	6 382 366
Inventarier	Not 12 <u>0</u>	<u>0</u>
	6 268 120	6 382 366
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	6 268 620	6 382 866
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 1 374	86
Övriga fordringar	Not 15 3 285 426	3 721 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 <u>307 960</u>	<u>162 019</u>
	3 594 760	3 883 777
Kortfristiga placeringar	Not 17 3 700 000	3 700 000
Summa omsättningstillgångar	7 294 760	7 583 777
Summa tillgångar	13 563 380	13 966 644

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	151 780	151 780
Underhållsfond	3 499 169	4 131 294
	<u>3 650 949</u>	<u>4 283 074</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 401 456	2 087 648
Årets resultat	-173 756	681 683
	<u>3 227 700</u>	<u>2 769 331</u>
Summa eget kapital	6 878 649	7 052 405
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 2 637 500	5 587 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 950 000	300 000
Leverantörsskulder	346 427	231 043
Skatteskulder	12 755	8 538
Övriga kortfristiga skulder	Not 19 277 972	299 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20 460 077	487 159
	<u>4 047 231</u>	<u>1 326 738</u>
Summa skulder	6 684 731	6 914 238
Summa Eget kapital och skulder	13 563 380	13 966 644

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-173 756	681 683
Avskrivningar	208 371	203 665
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	34 615	885 348
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-221 220	-17 138
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	70 493	143 087
Kassaflöde från löpande verksamhet	-116 112	1 011 297
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-94 125	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-94 125	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	-510 237	711 297
Likvida medel vid årets början	7 316 439	6 605 142
Likvida medel vid årets slut	6 806 202	7 316 439

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	75 år
Avskrivningstid på ombyggnader:	20 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	20% 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.

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	6 209 229 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 995 560	2 723 340
Årsavgifter elintäkter	116 716	112 665
Årsavgifter vattenintäkter	130 006	126 897
Hyror	159 886	159 736
Övriga intäkter	3 980	3 397
	3 406 148	3 126 035
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter*	71 964	0
Varav *Elstöd	70 764	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	438 470	414 853
Reparationer	69 431	151 173
El	252 766	211 820
Uppvärmning	357 139	335 110
Vatten	189 843	155 612
Sophämtning	98 694	92 968
Övriga avgifter	172 098	152 622
Förvaltningsarvoden	196 935	191 600
Övriga driftskostnader	74 738	161 120
	1 850 114	1 866 877
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	1 282 125	0
	1 282 125	0
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	126 495	121 245
Medlemsavgifter	31 500	31 500
Övriga externa kostnader	10 961	10 364
	168 956	163 109
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	81 046	89 662
Sammanträdesersättningar	6 000	0
Revisorsarvode	8 500	3 917
Löner och andra ersättningar	13 184	8 824
Sociala kostnader	24 506	22 932
	133 236	125 335
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	30 000	30 000
	30 000	30 000
	163 236	155 335
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	202 621	197 915
Markanläggningar	5 750	5 750
	208 371	203 665
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	2 549	112
Övriga ränteintäkter	88 169	17 992
	90 718	18 104

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	69 785	73 455
Övriga finansiella kostnader	0	14
	69 785	73 469
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-173 756	681 683
Avsättning till underhållsfond	-650 000	-570 000
Disposition ur underhållsfond	1 282 125	0
Resultat efter underhållspåverkan	458 369	111 683

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	18 805 986	14 443 986
Årets investeringar	94 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 900 111	18 805 986
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 588 586	-12 390 671
Årets avskrivningar	-202 621	-197 915
Utgående avskrivningar	-12 791 207	-12 588 586
Bokfört värde byggnader	6 108 904	6 217 400
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	115 000	115 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 000	115 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-97 750	-92 000
Årets avskrivningar	-5 750	-5 750
Utgående avskrivningar	-103 500	-97 750
Bokfört värde markanläggningar	11 500	17 250
Bokfört värde mark	147 716	147 716
Bokfört värde byggnader och mark	6 268 120	6 382 366
Taxeringsvärde för Stenung 3:237, 3:238 och 3:239		
Byggnad - bostäder	31 000 000	31 000 000
Byggnad - lokaler	346 000	346 000
	31 346 000	31 346 000
Mark - bostäder	11 000 000	11 000 000
Mark - lokaler	386 000	386 000
	11 386 000	11 386 000
Taxeringsvärde totalt	42 732 000	42 732 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar <i>varav frigjorda</i>	13 470 000 323 000	13 147 000 323 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	26 031	26 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 031	26 031
Ingående avskrivningar	-26 031	-26 031
Utgående avskrivningar	-26 031	-26 031
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	1 374	86			
	1 374	86			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 106 202	3 616 439			
Skattekonto	178 411	105 094			
Övrigt	813	139			
	3 285 426	3 721 672			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	259 869	150 654			
Upplupna intäkter	48 091	11 365			
	307 960	162 019			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-11-30	2024-11-30	12 mån	3,75%	1 500 000
HSB Göteborg HSB	2023-07-31	2024-07-31	12 mån	3,75%	500 000
HSB Göteborg HSB	2023-07-31	2024-07-31	12 mån	3,75%	700 000
HSB Göteborg HSB	2023-12-31	2025-01-31	12 mån	3,75%	1 000 000
					3 700 000
Fastränteplacering				3 700 000	3 700 000
				3 700 000	3 700 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	568404	1,43%	2025-03-30	1 081 250	100 000
Stadshypotek	680857	0,93%	2026-06-30	1 756 250	100 000
*Swedbank Hypotek	2753344833	1,31%	2024-04-25	2 750 000	100 000
				5 587 500	300 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					300 000
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					2 650 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					2 950 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 637 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 087 500

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Inre fond	277 972	299 998
	277 972	299 998
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	6 992	7 319
Övriga upplupna kostnader	164 697	208 257
Förutbetalda hyror och avgifter	288 388	271 583
	460 077	487 159

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Stenungsund

Göte Olsson

Johan Toftered

Jörgen Hassling

Kjell Andersson

Linda Bergman

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

Emma Karolina J Arkstål
Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nyborg i Stenungsund, org.nr. 753300-0522

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nyborg i Stenungsund för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stenungsund

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emma Karolina J Arkstål
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Nyborg i Stenungsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖTE OLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-12 kl. 19:15:34



JOHAN TOFTERED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-12 kl. 19:21:11



KJELL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-12 kl. 07:58:39



JÖRGEN HASSLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-10 kl. 13:50:57



LINDA BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-13 kl. 12:34:54



EMMA KAROLINA J ARKSTÅL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 10:10:37



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 09:15:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Nyborg i Stenungsund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMMA KAROLINA J ARKSTÅL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-15 kl. 10:13:01



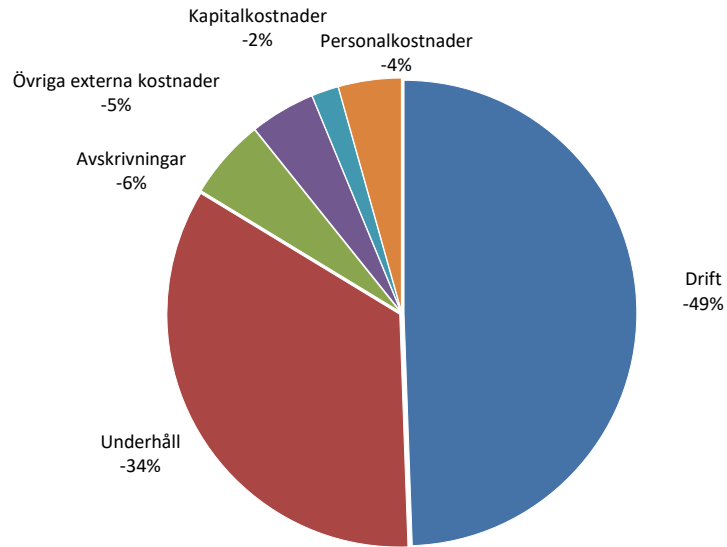
LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

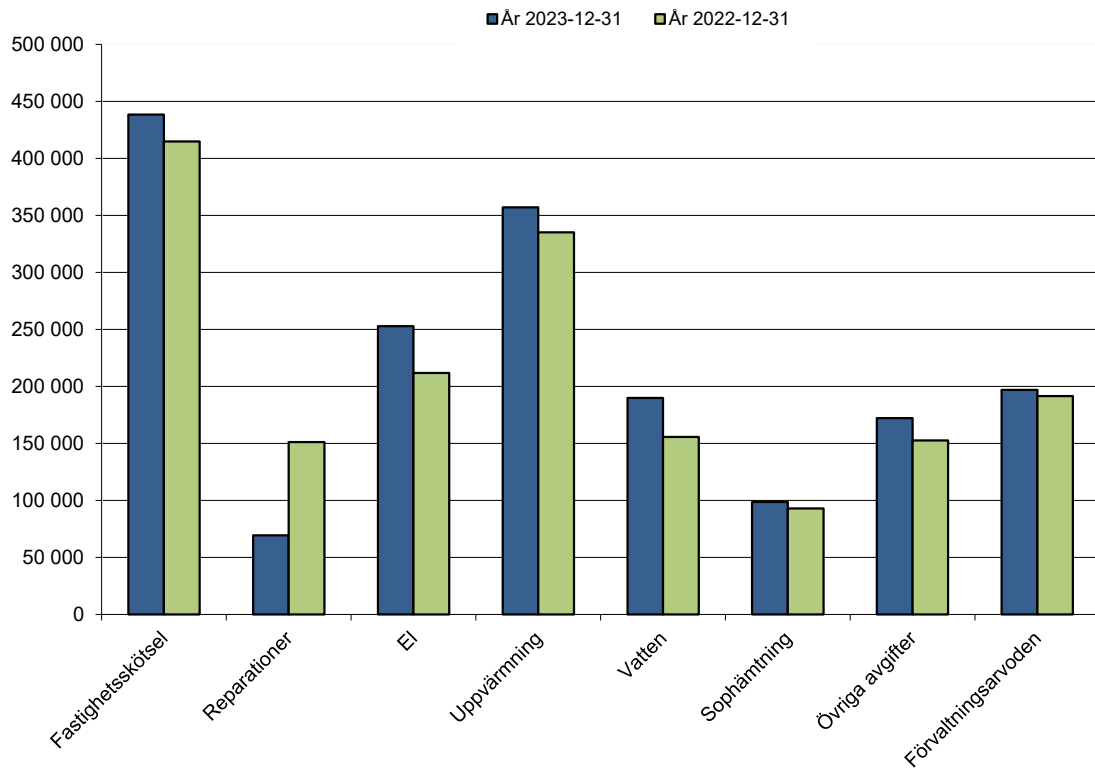
E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 09:15:39



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



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.