



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Natanael i Kumla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Natanael i Kumla med säte i Kumla org.nr. 775700-0729 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kumla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vagnmakaren 15	1970-01-01	1970

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
5	lokaler (hyresrätt)	250
75	garageplatser	0
23	p-platser	0
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 982
<b>Totalt 178 objekt</b>		<b>5 232</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 24 st 2 rok, 26 st 3 rok, 6 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lisbeth Andersson	Suppleant	2023-05-29
Pierre Blanksvärd	Ordförande	2023-05-29
Pierre Blanksvärd	Ledamot	2019-06-16
Åke Sundberg	Ledamot	2022-05-13
Sidney Larsson	Ledamot	2020-04-21
Anna Karlsson	Ledamot	2021-05-04
Emil Pettersson	Ledamot	2022-05-13
Siv Nordén	Suppleant	2023-05-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Siv Nordén, Pierre Blanksvärd, Emil Pettersson och Åke Sundberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pierre Blanksvärd, Anna Karlsson och Emil Pettersson.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Magnus Fredriksson (sammankallande), Gunnar Axelsson valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-05. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-04-11 var för införandet av nya stadgar. På extrastämman deltog 14 medlemmar och 12 av dem var röstberättigade.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%,  
fr.o.m. 2023-07-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +12% 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.

Projektering för upprustning av innergård och underliggande garage samt återställa en trivsamt utemiljö.

Anlitat HSB Östergötlands konsulter.

Samtliga källargångar målade.

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

Årtal	Ändamål
2023	Dränering runt huset färdigställt. Bjälklaget till Garaget har tätats och iordningställt. Entreprenad för genomförande av fastighetsunderhåll innergård, husgrunder och bärlager ovan centralgaraget.
2022	Projektering för upprustning av innergård och underliggande garage samt återställa en trivsamt utemiljö. Anlitat HSB Östergötlands konsulter. Samtliga källargångar målade.
2021	Relining av bottenplatta och dagvattenledningar. Ny garageport med nytt låssystem och städning i centralgaraget. Målning av samtliga trapphus. Lagstadgad OVK-besiktning. Nytt energieffektivt torkskåp i tvättstuga 2.
2020	Installation av fiber i samtliga lägenheter. Byte till Daloc säkerhetsdörrar samt nytt låssystem Iloq i samtliga lägenheter. Byte av samtliga portar till utåtgående Daloc ståldörrar med kodlås och dörröppnare.
2019	Stamreovering färdigställt. Jordad el med jordfelsbrytare installerat i samtliga lägenheter. Individuell mätning (IMD) av el och varmvatten.
2018	Energideklaration.

#### Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland.

Fastighetsskötsel har utförts av HSB Boservice.

Städavtal för trapphus och källargångar med Hoffes Städ AB.

Föreningen har fjärrvärme och elöverföring från e-on, elförbrukning från Telge energi.

IMD, individuell mätning av hushållsel och varmvatten EcoGuard AB/HSB.

Förlängt Elavtalet med Telge energi.

Under verksamhetsåret har styrelsen utfört vicevärdsuppdrag.

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

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren.

Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen.

Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2022. Underhållsavsättningen avser 20 år.

#### Föreningens resultat

Föreningens resultat år 2023 uppgick till minus 234 608 vilket till största del förklaras av ökade räntekostnader och nya upptagna lån i föreningen. Föreningen har under de senaste åren gjort större underhållsåtgärder som också påverkar kassaflödet negativt.

Mot bakgrund av ovan har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 12% från och med 1 januari 2024.

Årtal	Ändamål
2024	Spolning av bottenplattan. målning av fönster källarplan.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 86 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	108	247	200
Skuldsättning, kr/kvm	8 471	4 741	4 814
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 896	4 979	5 056
Räntekänslighet, %	12	8	8
Energikostnad, kr/kvm	234	214	203
Årsavgifter, kr/kvm	732	658	645
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	78	82
Totala intäkter, kr/kvm	892	802	751
Nettoomsättning, tkr	4 561	4 070	3 915
Resultat efter finansiella poster, tkr	-235	-81	-469
Soliditet, %	11	18	18

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	474 900	0	0	474 900
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 566 143	0	129 850	1 695 993
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 041 043</b>	<b>0</b>	<b>129 850</b>	<b>2 170 893</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	3 985 296	-81 052	-129 850	3 774 393
Årets resultat, kr	-81 052	81 052	-234 608	-234 608
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 904 244</b>	<b>0</b>	<b>-364 458</b>	<b>3 539 785</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 945 287</b>	<b>0</b>	<b>-234 608</b>	<b>5 710 678</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 145 000 kr samt ianspråktagande skett med 15 150 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	3 904 244
Årets resultat, kr	-234 608
Reservation till underhållsfond, kr	-145 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	15 150
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 539 786</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 539 786</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 561 451	4 102 377
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 570	91 280
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 667 021</b>	<b>4 193 657</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 318 839	-2 205 402
Underhåll enligt plan	Not 5	-15 150	-585 046
Övriga externa kostnader	Not 6	-274 098	-261 434
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-165 580	-146 212
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-786 714	-786 717
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 560 379</b>	<b>-3 984 811</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 106 641</b>	<b>208 846</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		937	21 212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 045 791	-311 110
Övriga finansiella poster		-296 395	0
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 341 249</b>	<b>-289 898</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-234 608</b>	<b>-81 052</b>



## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	28 652 743	29 439 457
Pågående nyanläggningar	Not 10	18 588 933	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>47 241 675</u>	<u>29 439 457</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>47 242 175</u></b>	<b><u>29 439 957</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		3 874	56
Avräkningskonto HSB		3 036 786	1 553 152
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 978 055	11 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	71 112	75 089
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 089 826</u>	<u>1 640 089</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	1 500 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>1 500 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>5 089 826</u></b>	<b><u>3 140 089</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>52 332 002</u></b>	<b><u>32 580 046</u></b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		474 900	474 900
Fond för yttre underhåll		1 695 993	1 566 143
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 170 893</u>	<u>2 041 043</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 774 393	3 985 296
Årets resultat		-234 608	-81 052
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 539 785</u>	<u>3 904 244</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>5 710 678</u></b>	<b><u>5 945 286</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	21 188 000	15 696 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>21 188 000</u>	<u>15 696 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	23 131 730	9 111 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	728 973	692 529
Leverantörsskulder		882 398	580 853
Aktuell skatteskuld	Not 18	11 654	6 404
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	69 202	92 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	609 366	455 092
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>25 433 323</u>	<u>10 938 759</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>46 621 323</u></b>	<b><u>26 634 759</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>52 332 002</u></b>	<b><u>32 580 046</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	1 106 641	208 846
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	786 714	786 717
Övriga poster	0	0
	<u>1 893 355</u>	<u>995 563</u>
Erhållen ränta	937	21 212
Erlagd ränta	-1 045 791	-311 110
Övriga poster	-296 395	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>552 106</u>	<u>705 665</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-147 026	-10 290
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 345 243	144 190
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>-940 163</b></u>	<u><b>839 565</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	20 436 527	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>20 436 527</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-19 512 730	-381 000
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-19 512 730</b></u>	<u><b>-381 000</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-16 366</b>	<b>458 565</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	3 053 152	2 594 587
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>3 036 786</u>	<u>3 053 152</u>
	<b>-16 366</b>	<b>458 565</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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: 00 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 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, beta 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 371 828 kr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	3 648 762	3 278 328
Årsavgiftsbortfall bostäder	-56	0
Hysesintäkt lokaler	87 948	82 968
Hysesintäkt garage och bilplatser	461 965	436 189
Konsumtionsavgift vatten	64 507	71 251
Konsumtionsavgift el	263 644	170 907
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	108 000	108 000
Avsatt till inre fond	-99 996	-99 996
Intäkt andrahandsupplåtelse	12 870	14 256
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 098	7 724
Övriga primära intäkter och ersättningar	5 708	32 750
	<b>4 561 451</b>	<b>4 102 377</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	0	77 235
Elstöd	93 393	0
Kundbonus	12 177	14 045
	<b>105 570</b>	<b>91 280</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-86 007	-58 668
El	-301 679	-329 039
Uppvärmning	-755 989	-641 192
Vatten	-164 618	-151 571
Renhållning	-96 712	-83 271
TV, bredband, iptelefoni	-194 100	-194 100
Förvaltningskostnader	-427 583	-414 004
Försäkringar	-87 574	-73 094
Fastighetsskatt	-158 515	-153 265
Övriga driftskostnader	-46 062	-107 198
	<b>-2 318 839</b>	<b>-2 205 402</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-15 150	-585 046
	<b>-15 150</b>	<b>-585 046</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-22 875	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-194 914	-192 518
Kostnader överlåtelse och panter	-10 349	-7 690
Föreningsverksamhet	0	-2 238
Kontorsutrustning och -material	-1 399	-6 552
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-954
Förbrukningsinventarier	-9 891	-2 068
Medlemsavgifter HSB	-30 000	-30 000
Stämman och styrelse	-4 670	-1 915
	<b>-274 098</b>	<b>-261 434</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Arvode till styrelsen	-89 752	-84 460
Vicevärdarvode	-40 050	-36 300
Övriga arvoden	-6 584	-4 156
Sociala avgifter	-28 394	-21 296
Utbildning	-800	0
	<b>-165 580</b>	<b>-146 212</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-777 468	-786 717
Markanläggningar	-9 246	0
	<b>-786 714</b>	<b>-786 717</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 568 566	34 476 103
Omklassificering	45 997	0
Årets investering byggnader	-45 997	92 463
Ingående anskaffningsvärde mark	327 000	327 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 895 566</b>	<b>34 895 566</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-5 456 109	-4 595 421
Årets avskrivningar byggnader	-777 468	-777 471
Ingående avskrivningar markanläggningar	0	-73 971
Årets avskrivningar markanläggningar	-9 246	-9 246
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 242 823</b>	<b>-5 456 109</b>

**Utgående redovisat värde**

28 652 743 29 439 457

Redovisade värden byggnader	28 334 989	29 103 211
Redovisade värden mark	327 000	327 000
Redovisade värden markanläggningar	-9 246	9 246

Fastighetsbeteckning: Vagnmakaren 15

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	32 000 000	9 800 000	41 800 000	41 800 000
Lokaler	1970	2 037 000	1 897 000	3 934 000	3 934 000
		<b>34 037 000</b>	<b>11 697 000</b>	<b>45 734 000</b>	<b>45 734 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	44 651 750	29 900 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>44 651 750</b>	<b>29 900 000</b>

**Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering	18 588 933	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>18 588 933</b>	<b>0</b>

Pågående nyanläggningar avser Invest Garage  
Nyttjandeperioden är beräknad till 2024

**Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	146 801	8 253
Övriga kortfristiga fordringar	1 831 254	3 539
	<b>1 978 055</b>	<b>11 792</b>

**Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter	0	8 250
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 112	66 839
	<b>71 112</b>	<b>75 089</b>

**Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Kapitalplacering	3,90%	2024-03-01	0	1 500 000
			<b>0</b>	<b>1 500 000</b>



2023-12-31 2022-12-31

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesadring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,13%	2024-06-01	4 382 750	105 750
Stadshypotek		4,34%	2030-09-30	2 933 500	0
Stadshypotek		5,00%	2024-02-01	5 730 000	60 000
Stadshypotek		4,33%	2027-06-01	4 964 750	35 250
Stadshypotek		5,20%	2024-02-22	4 963 120	147 520
Stadshypotek		4,95%	2026-09-01	5 000 000	0
Stadshypotek		1,13%	2025-06-30	8 460 000	135 000
Stadshypotek		5,25%	2024-03-01	2 955 000	180 000
Stadshypotek		5,20%	2024-02-22	4 930 610	138 780
				<b>44 319 730</b>	<b>802 300</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>21 188 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					170 250
Lån som ska konverteras inom ett år					22 961 480
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>23 131 730</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,89%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					3 209 200
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					40 308 230
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	692 529	649 924
Avsättning	99 996	99 996
Uttag	-63 552	-57 391
	<b>728 973</b>	<b>692 529</b>

**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	11 654	6 404
	<b>11 654</b>	<b>6 404</b>

2023-12-31      2022-12-31

**Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	0	37 171
Personalens källskatt	40 912	34 091
Arbetsgivaravgifter	28 290	18 593
Övriga kortfristiga skulder	0	3 026
	<b>69 202</b>	<b>92 881</b>

**Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	171 382	72 924
Förutbetalda årsavgifter och hyror	421 184	371 368
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 800	10 800
	<b>609 366</b>	<b>455 092</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anna Karlsson

.....  
Emil Pettersson

.....  
Pierre Blanksvärd

.....  
Sidney Larsson

.....  
Sven Åke Sundberg

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

.....  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund





# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Natanael i Kumla, org.nr. 775700-0729

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Natanael i Kumla 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 revisorssed 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 Brf Natanael i Kumla 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

### Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

### 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

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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Kumla

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**PIERRE BLANKSVÄRD**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 17:46:02



**SVEN ÅKE SUNDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 09:45:16



**SIDNEY LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:56:14



**ANNA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 10:36:43



**EMIL PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 09:12:20



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 10:11:51



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 10:13:26



# 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.