



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Narcissen i Vänersborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Narcissen i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 762500-0653 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 1945.

Föreningen har antagit 2011 års Normalstadgar, version 5 som registrerades 2018-09-11.

Ett första beslut har tagits med acklamation om att anta HSB Normalstadgar 2023 vid stämman 2023-06-13.

Energideklarationen är utförd och godkänd under 2020.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) utfördes senast 2013 med godkänt resultat. Ny lagstadgad obligatorisk funktionskontroll har utförts 2024-01-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Vänersborg kommun:

| Fastighet    | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------|---------------|----------------------|
| Narcissen 18 | 1945-04-28    | 1946                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 24               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1404                     |
| 17               | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 41 objekt |                                       | 1404                     |

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 14 st 2 rok, 6 st 3 rok, 3 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

| Namn            | Roll            |
|-----------------|-----------------|
| Per-Åke Larsson | Ordförande      |
| Johan Bengtsson | Ledamot         |
| Mats Pettersson | Ledamot         |
| Per Gustafsson  | Ledamot         |
| Elisabeth Bohm  | Ledamot, HSB NG |
| Marianne Minaya | Suppleant       |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Bengtsson och Per Gustafsson.

Firman tecknas två i förening av Per-Åke Larsson, Mats Pettersson, Johan Bengtsson och Per Gustafsson.

Revisorer har varit: Sofia Ekblad med Simon Löfquist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Per-Åke Larsson (sammankallande) och styrelsen, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Föreningen har en enkel 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 i samband med uppdateringen av föreningens underhållsplan.

**Ekonomi:**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningens fastighetslån är amorterade sedan tidigare.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024.

Efter avsättning till yttre fond med 220 000 kr samt att lyft görs med 71 000 kr från yttre fonden, så blir det beräknade resultatet 5 506 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål           |
|-------|-------------------|
| 1995  | Stambyte          |
| 1995  | Säkerhetsdörrar   |
| 1995  | Elsanering        |
| 2000  | Balkongrenovering |
| 2005  | Fönsterbyte       |

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

| Årtal       | Ändamål                 |
|-------------|-------------------------|
| 2024 - 2028 | Tak och fasadrenovering |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 25 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 25.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023  | 2022  | 2021  | 2020 |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|------|
| Sparande, kr/kvm                       | 251   | 245   | 234   | 244  |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 0     | 0     | 0     | 507  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 0     | 0     | 0     | 0    |
| Räntekänslighet, %                     | 0     | 0     | 0     | 0    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 238   | 221   | 228   | 204  |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 731   | 709   | 709   | 692  |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 99    | 99    | 99    | 99   |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 741   | 720   | 720   | 700  |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 040 | 1 010 | 1 010 | 982  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 252   | 195   | 229   | 242  |
| Soliditet, %                           | 93    | 93    | 92    | 68   |

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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 27 250                     | 0                                                                      | 0                         | 27 250                     |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 2 015 829                  | 0                                                                      | 215 000                   | 2 230 829                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 043 079</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>215 000</b>            | <b>2 258 079</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 145 044                    | 195 421                                                                | -215 000                  | 125 464                    |
| Årets resultat, kr                    | 195 421                    | -195 421                                                               | 252 056                   | 252 056                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>340 465</b>             | <b>0</b>                                                               | <b>37 056</b>             | <b>377 520</b>             |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>2 383 544</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>252 056</b>            | <b>2 635 599</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 215 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | 340 464        |
| Årets resultat, kr                                  | 252 056        |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -215 000       |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0              |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>377 520</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>377 520</b> |

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

**Årets resultat efter fondförändring 37 056 kr.**

## RESULTATRÄKNING

|                                                   |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 1 040 321                | 1 010 265                |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                      |       | <b>1 040 321</b>         | <b>1 010 265</b>         |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 3 | -624 337                 | -617 837                 |
| Övriga externa kostnader                          | Not 4 | -96 166                  | -92 657                  |
| Personalkostnader                                 | Not 5 | -10 534                  | -10 534                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -100 388                 | -100 388                 |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                     |       | <b>-831 425</b>          | <b>-821 416</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |       | <b>208 896</b>           | <b>188 848</b>           |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster          |       | 43 160                   | 6 572                    |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                   |       | <b>43 160</b>            | <b>6 572</b>             |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |       | <b>252 056</b>           | <b>195 421</b>           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |       | <b>252 056</b>           | <b>195 421</b>           |

## BALANSRÄKNING

|                                                |        | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 7  | 345 074          | 445 462          |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |        | 345 074          | 445 462          |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                  |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 8  | 500              | 500              |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |        | 500              | 500              |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>345 574</b>   | <b>445 962</b>   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                  |                  |
| Övriga fordringar                              | Not 9  | 946 154          | 597 189          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 10 | 39 255           | 28 073           |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |        | 985 409          | 625 262          |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |        |                  |                  |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 11 | 1 500 000        | 1 500 000        |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i>          |        | 1 500 000        | 1 500 000        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>2 485 409</b> | <b>2 125 262</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>2 830 983</b> | <b>2 571 224</b> |

## BALANSRÄKNING

|                                              | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              | 27 250           | 27 250           |
| Fond för yttre underhåll                     | 2 230 829        | 2 015 829        |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | 2 258 079        | 2 043 079        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                  |                  |
| Balanserat resultat                          | 125 464          | 145 044          |
| Årets resultat                               | 252 056          | 195 421          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | 377 520          | 340 464          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>2 635 599</b> | <b>2 383 543</b> |
| <b>Skulder</b>                               |                  |                  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 0                | 0                |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            | 0                | 0                |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           | 0                | 47               |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 12 50 963    | 48 263           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 144 420   | 139 370          |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            | 195 383          | 187 680          |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>195 383</b>   | <b>187 680</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>2 830 983</b> | <b>2 571 224</b> |

## KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                   | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                   | 208 896                  | 188 848                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                     | 100 388                  | 100 388                  |
|                                                                                   | <u>309 284</u>           | <u>289 236</u>           |
| Erhållen ränta                                                                    | 43 160                   | 6 572                    |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>352 444</u>           | <u>295 809</u>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -9 926                   | -51                      |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 7 703                    | -4 870                   |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>                                         | <u>350 221</u>           | <u>290 888</u>           |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                                     |                          |                          |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                                    |                          |                          |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                           | <b>350 221</b>           | <b>290 888</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             | 2 076 809                | 1 785 921                |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               | <u>2 427 030</u>         | <u>2 076 809</u>         |
|                                                                                   | <b>350 221</b>           | <b>290 888</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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

81 år

Resterande livlängd 4 år

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

|                                                | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                   |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                           | 1 025 880                | 996 036                  |
| Hysesintäkt garage och bilplatser              | 15 300                   | 15 300                   |
| Avsatt till inre fond                          | -2 700                   | -2 700                   |
| Övriga primära intäkter och ersättningar       | 1 841                    | 1 629                    |
|                                                | <b>1 040 321</b>         | <b>1 010 265</b>         |
| <b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>                   |                          |                          |
| Reparationer                                   | -38 852                  | -20 336                  |
| El                                             | -19 967                  | -21 254                  |
| Uppvärmning                                    | -259 360                 | -239 454                 |
| Vatten                                         | -54 228                  | -50 040                  |
| Renhållning                                    | -16 373                  | -15 980                  |
| TV, bredband, iptelefoni                       | -29 974                  | -29 087                  |
| Serviceavtal                                   | -11 858                  | -9 936                   |
| Förvaltningskostnader                          | -137 476                 | -130 379                 |
| Försäkringar                                   | -16 793                  | -15 842                  |
| Fastighetsskatt                                | -38 136                  | -36 456                  |
| Periodiskt underhåll                           | 0                        | -47 791                  |
| Övriga driftskostnader                         | -1 319                   | -1 282                   |
|                                                | <b>-624 337</b>          | <b>-617 837</b>          |
| <b>Specifikation till periodiskt underhåll</b> |                          |                          |
| Torkrumsavfuktare                              | 0                        | -47 791                  |
|                                                | <b>0</b>                 | <b>-47 791</b>           |
| <b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                        | -11 500                  | -10 800                  |
| Övriga förvaltningskostnader                   | -68 558                  | -65 995                  |
| Medlemsavgifter HSB                            | -15 032                  | -14 439                  |
| Stämma och styrelse                            | -1 076                   | -1 348                   |
| Kundförluster m m                              | 0                        | -75                      |
|                                                | <b>-96 166</b>           | <b>-92 657</b>           |
| <b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>                 |                          |                          |
| Medelantal anställda                           | 0                        | 0                        |
| Arvode till styrelsen                          | -7 500                   | -7 500                   |
| Revisionsarvode                                | -1 000                   | -1 000                   |
| Sociala avgifter                               | -2 034                   | -2 034                   |
|                                                | <b>-10 534</b>           | <b>-10 534</b>           |
| <b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>                     |                          |                          |
| Byggnader                                      | -100 388                 | -100 388                 |
|                                                | <b>-100 388</b>          | <b>-100 388</b>          |

2023-12-31 2022-12-31

## Not 7 BYGGNADER OCH MARK

## Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

3 406 800 3 406 800

Ingående anskaffningsvärde mark

32 850 32 850

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

3 439 650 3 439 650

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-2 994 188 -2 893 800

Årets avskrivningar byggnader

-100 388 -100 388

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 094 576 -2 994 188

## Utgående redovisat värde

345 074 445 462

Redovisade värden byggnader

312 224 412 612

Redovisade värden mark

32 850 32 850

## Fastighetsbeteckning: Narcissen 18

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad   | Mark      | Totalt     | Föreg år   |
|-------------------|---------|-----------|-----------|------------|------------|
| Bostäder hyreshus | 1946    | 9 800 000 | 4 356 000 | 14 156 000 | 14 156 000 |
|                   |         | 9 800 000 | 4 356 000 | 14 156 000 | 14 156 000 |

## Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning

646 000 646 000

varav i eget förvar

2 250 000 2 250 000

Summa ställda säkerheter

2 896 000 2 896 000

## Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500 500

500 500

## Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB

927 030 576 809

Skattekonto

14 976 14 552

Övrig skattefordran

4 148 5 828

946 154 597 189

## Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

39 255 28 073

39 255 28 073

## Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

|                     | Räntesats | Konv.datum |           |           |
|---------------------|-----------|------------|-----------|-----------|
| Placering HSB 3 mån | 3,55%     | 2024-04-01 | 1 500 000 | 1 500 000 |
|                     |           |            | 1 500 000 | 1 500 000 |

## Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Medlemmars inre fond

50 963 48 263

50 963 48 263

|                                                            | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> |                |                |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 88 677         | 86 765         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 55 743         | 52 605         |
|                                                            | <b>144 420</b> | <b>139 370</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Per-Åke Larsson

.....  
Johan Bengtsson

.....  
Mats Pettersson

.....  
Per Gustafsson

.....  
Elisabeth Bohm

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

Revisor vald av föreningsstämman  
Sofia Ekblad

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Narcissen i Vänersborg, org.nr. 762500-0653

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Narcissen i Vänersborg 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. Revisorenas 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 uppger, 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 Narcissen i Vänersborg 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Vänersborg

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sofia Ekblad  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**PER-ÅKE LARSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 18:19:16



**ELISABETH BOHM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 13:00:41



**JOHAN BENGTTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 18:22:25



**MATS PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:05:56



**PER GUSTAFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 17:37:49



**SOFIA EKBLAD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 18:58:54



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 22:41:21



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**SOFIA EKBLAD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 19:03:17



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 22:41:07



HSB – där möjligheterna bor

# 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.