



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Djupadal i Kumla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Djupadal i Kumla med säte i Kumla org.nr. 769638-1511 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ETT PRIVATBOSTADSFÖRETAG (ÄKTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-12-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kumla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Rörläggaren 5	2020-01-01	2022

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-08-31.

Avtal för tv/telefoni/data finns med Telenor. Avtal för enhetsmätning finns med EcoGuard. Avtal för administrativ förvaltning och finansiellt tilläggsavtal finns med HSB Mälardalarna. Föreningen har avtal med HSB Förvaltning gällande SBA, Energitrygg, Förvaltare samt fastighetsskötsel och lokalvård.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3448
39	garageplatser	1154
<b>Totalt 88 objekt</b>		<b>4602</b>

På fastigheten finns två bostadshus med 49 bostadsrättslägenheter i sex till sju plan med adress Södra Kungsvägen 15 och 17, Kumla.

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 30 st 3 rok, 5 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Erland Claesson	Ordförande	2023-05-04
Leif Ringqvist	Ledamot	2023-05-04
Göran Lennartsson	Ledamot	2023-05-04
Marie Eriksson	Ledamot	2022-12-22
Stefan Eriksson	Ledamot	2023-05-04
Johan Henriksson	Suppleant	2023-05-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Erland Claesson och Marie Eriksson samt suppleanten Johan Henriksson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Erland Claesson, Göran Lennartsson, Marie Eriksson och Stefan Eriksson.

Revisorer har varit: Björn Sigfrid Eriksson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Rigmor Johansson (sammankallande) och Peter Salomonsson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Erland Claesson ordinare med Göran Lennartsson som suppleant.

Förvaltare har varit: Sofie Widlund från HSB.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25. På stämman deltog ett 30-tal röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +35%,  
fr.o.m. 2023-10-01 med +10%.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 44 250 249 kr. Under året har föreningen amorterat 340 751 kr.

I oktober och november 2023 förhandlades tre lån om och under 2024 kommer ytterligare lån att omförhandlas.

För budgetåret 2024 bedömer styrelsen att den 3 procentiga avgiftsökningen räcker för att täcka upp ökade drift och räntekostnader. Inför budgetåret 2025 kan styrelsen inte uttala sig kring eventuella höjningar, men följer ränteläget.

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.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt upprättad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 438 000 kronor.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-18.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder har genomförts då föreningen är nybildad under 2022.

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

Inga större planerade åtgärder de närmaste åren.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

Nyvalda styrelseledamöter har erhållit handledning för sitt uppdrag av HSB Mälardalen. HSB Uppdraget, en tidning för HSBs förtroendevalda har utkommit med fyra nummer under året. Styrelsen har också erhållit sex nummer av informationsbrevet Nytt från HSB Mälardalarna. Bladet är utgivet av HSB Mälardalarna. Ledamöter har även deltagit på träffar arrangerade av HSB.

Under året har föreningen haft pizzafest på gården samt glöggmingel i samlingslokalen.

Information har skickats ut till medlemmarna vid tre tillfällen kring olika aktuella ämnen, exempelvis medlemsaktiviteter, möten samt vid behov relevant information.

Föreningen har en egen e-postadress ordf.brfdjupadal@outlook.com

Föreningen håller på att bilda en trivselgrupp som kommer att väljas på året stämma.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022
Sparande, kr/kvm	86	-25
Skuldsättning, kr/kvm	9 615	9 689
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 834	12 932
Räntekänslighet, %	14	16
Energikostnad, kr/kvm	172	253
Årsavgifter, kr/kvm	1 021	769
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	89
Totala intäkter, kr/kvm	869	667
Nettoomsättning, tkr	4 001	767
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 508	-591
Soliditet, %	68	69

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Uppgifterna för år 2022 är baserat och uppskattat på endast 3 månader.

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 årsavgiften ingår även IMD samt bredband.

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 vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott för år 2023. Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med Ekonomisk plan inte täcker avskrivningar. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtagande på medellång sikt.

## 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	100 660 000	0	0	100 660 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	46 250	0	438 000	484 250
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>100 706 250</b>	<b>0</b>	<b>438 000</b>	<b>101 144 250</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-46 250	-591 058	-438 000	-1 075 308
Årets resultat, kr	-591 058	591 058	-1 508 432	-1 508 432
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-637 308</b>	<b>0</b>	<b>-1 946 432</b>	<b>-2 583 740</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>100 068 942</b>	<b>0</b>	<b>-1 508 432</b>	<b>98 560 510</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 438 000 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	-637 308
Årets resultat, kr	-1 508 432
Reservation till underhållsfond, kr	-438 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 583 740</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>-2 583 740</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 001 163	767 153
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 001 163</b>	<b>767 153</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 637 625	-540 135
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-66 334	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 902 317	-475 580
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 606 276</b>	<b>-1 015 715</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>394 887</b>	<b>-248 562</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	13 831	4 937
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 917 150	-347 434
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 903 319</b>	<b>-342 496</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 508 432</b>	<b>-591 058</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-438 000	-46 250
Disposition underhållsfond		0	0
<b>Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond</b>		<b>-438 000</b>	<b>-46 250</b>
<b>Underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>-1 946 432</b>	<b>-637 308</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	127 473 103	129 375 420
Mark	Not 9	15 400 000	15 400 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	0	0
		<u>142 873 103</u>	<u>144 775 420</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>142 873 603</u>	<u>144 775 920</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12	6 765	103 725
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		912 227	738 902
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	43 080	102 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>130 462</u>	<u>78 410</u>
		<u>1 092 534</u>	<u>1 023 546</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 092 534</u>	<u>1 023 546</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>143 966 137</u></b>	<b><u>145 799 466</u></b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		100 660 000	100 660 000
Underhållsfond		484 250	46 250
		<u>101 144 250</u>	<u>100 706 250</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 075 308	-46 250
Årets resultat		-1 508 432	-591 058
		<u>-2 583 740</u>	<u>-637 308</u>
Summa eget kapital		<u>98 560 510</u>	<u>100 068 942</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	22 003 350	33 034 350
		<u>22 003 350</u>	<u>33 034 350</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	22 246 899	11 556 650
Leverantörsskulder		113 728	80 944
Aktuell skatteskuld		117 540	102 509
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	12 533	14 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	911 577	941 738
		<u>23 402 277</u>	<u>12 696 174</u>
Summa skulder		<u>45 405 627</u>	<u>45 730 524</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>143 966 137</u></b>	<b><u>145 799 466</u></b>

**Kassaflödesanalys****2023-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster -1 508 432

**Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

Avskrivningar 1 902 317

Kassaflöde från löpande verksamhet 393 885**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar 104 337

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder 15 854

Kassaflöde från löpande verksamhet 514 077

**Finansieringsverksamhet**Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -340 751

Kassaflöde från finansieringsverksamhet -340 751

**Årets kassaflöde 173 326****Likvida medel vid årets början 738 902****Likvida medel vid årets slut 912 227**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,46 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. (0 kr)

För föreningen finns det ett latent skattemässigt underskott då marken överlåtits via paketering.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 200 640	597 538
Hyror	331 920	82 980
Övriga avgifter el, varmvatten och bredband	331 674	85 428
Övriga intäkter	136 929	1 207
	<u>4 001 163</u>	<u>767 153</u>
I årsavgifter ingår gemensam värme och kallvatten	<b>4 001 163</b>	<b>767 153</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	338 904	90 276
Reparationer	36 840	0
El	301 930	148 487
Uppvärmning	396 489	86 129
Vatten	91 914	57 152
Sophämtning	87 283	29 681
Övriga avgifter	156 768	52 771
Förvaltningskostnader	162 366	70 143
Fastighetsavgift	20 740	0
Övriga driftskostnader	44 390	5 496
	<u>1 637 625</u>	<u>540 135</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	49 911	0
Revisorsarvode	4 391	0
Sociala kostnader	12 032	0
	<u>66 334</u>	<u>0</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	1 902 317	475 580
	<u>1 902 317</u>	<u>475 580</u>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	12 342	4 937
Ränteintäkter skattekonto	1 489	0
	<u>13 831</u>	<u>4 937</u>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 916 385	346 984
Övriga finansiella kostnader	765	450
	<u>1 917 150</u>	<u>347 434</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 8 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	129 851 000	0
Årets nyanskaffning	0	27 116 545
Omklassificerat från pågående nyanläggningar	0	102 734 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 851 000	129 851 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-475 580	0
Årets avskrivningar	-1 902 317	-475 580
Utgående avskrivningar	-2 377 897	-475 580
<b>Bokfört värde</b>	<b>127 473 103</b>	<b>129 375 420</b>
Taxeringsvärde för Rörläggaren 5 i Kumla. Värdeår 2022.		
Byggnad - bostäder hyreshus	59 000 000	16 800 000
Byggnad - lokaler	2 074 000	0
	61 074 000	16 800 000
Mark - bostäder hyreshus	7 400 000	7 400 000
	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärde totalt	68 474 000	24 200 000
<b>Not 9 Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	15 400 000	15 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 400 000	15 400 000
<b>Bokfört värde</b>	<b>15 400 000</b>	<b>15 400 000</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	102 734 455
Omklassificeringar	0	-102 734 455
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
<b>Not 11 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 765	103 725		
		<b>6 765</b>	<b>103 725</b>		
<b>Not 13 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Skattekonto		1 489	0		
Övriga fordringar		41 591	102 509		
		<b>43 080</b>	<b>102 509</b>		
<b>Not 14 Eget kapital</b>					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	100 660 000	46 250	-46 250	-591 058	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			-591 058	591 058	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		438 000	-438 000		
Årets resultat				-1 508 432	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>100 660 000</b>	<b>484 250</b>	<b>-1 075 308</b>	<b>-1 508 432</b>	
<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	13020131596	4,31%	2024-12-02	11 011 449	136 300
Swedbank	2955584467	4,49%	2025-10-24	11 113 675	112 000
Swedbank	2955584483	4,26%	2026-10-23	11 113 675	112 000
Swedbank	2955636937	4,67%	2024-02-28	11 011 450	112 000
				44 250 249	472 300
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>22 003 350</b>	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					41 888 749
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				44 591 000	44 591 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>				<b>44 591 000</b>	<b>44 591 000</b>
<b>Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				472 300	545 200
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				21 774 599	11 011 450
				<b>22 246 899</b>	<b>11 556 650</b>
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Mervärdesskatt				12 533	14 333
				<b>12 533</b>	<b>14 333</b>
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Förutbetalda hyror och avgifter				354 639	302 529
Upplupna räntekostnader				285 464	251 905
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				271 474	387 304
				<b>911 577</b>	<b>941 738</b>

---

Kumla, 2024

Digitalt signerad av

Stefan Eriksson

Erlend Claesson

Göran Lennartsson

Marie Eriksson

Leif Ringqvist

Revisionsberättelse är digitalt signerad av

Björn Sigfrid Eriksson

Av stämman vald revisor

Simon Arnelund

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Djupadal i Kumla, org.nr. 769638-1511

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Djupadal i Kumla 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 revisionsssed 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.

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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



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

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Djupadal i Kumla 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. Revisor 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Eriksson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**ERLAND CLAESSION**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 14:05:53



**MARIE ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 17:29:15



**LEIF RINGQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-19 kl. 11:58:51



**GÖRAN LENNARTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 15:40:29



**STEFAN ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 12:54:03



**BJÖRN SIGFRID ERIKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 16:05:40



**SIMON ARNELUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 17:05:36



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**BJÖRN SIGFRID ERIKSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 16:04:11

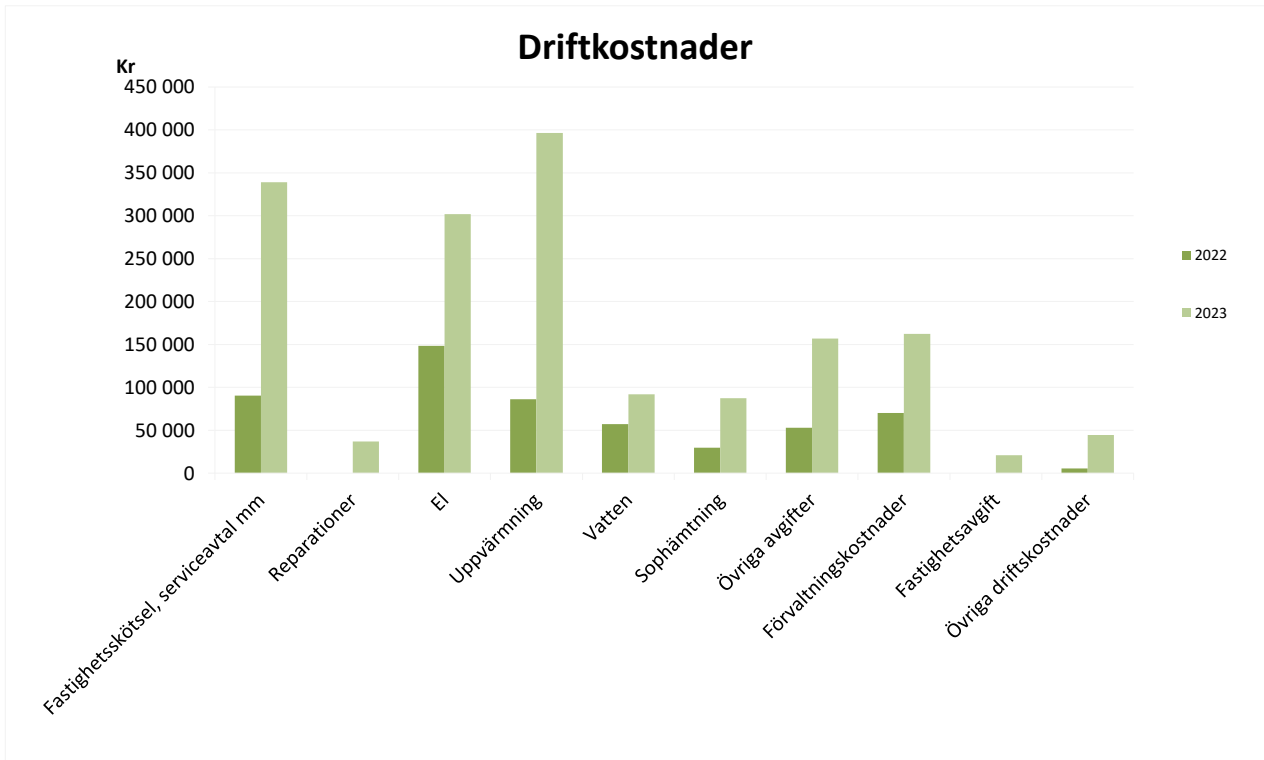
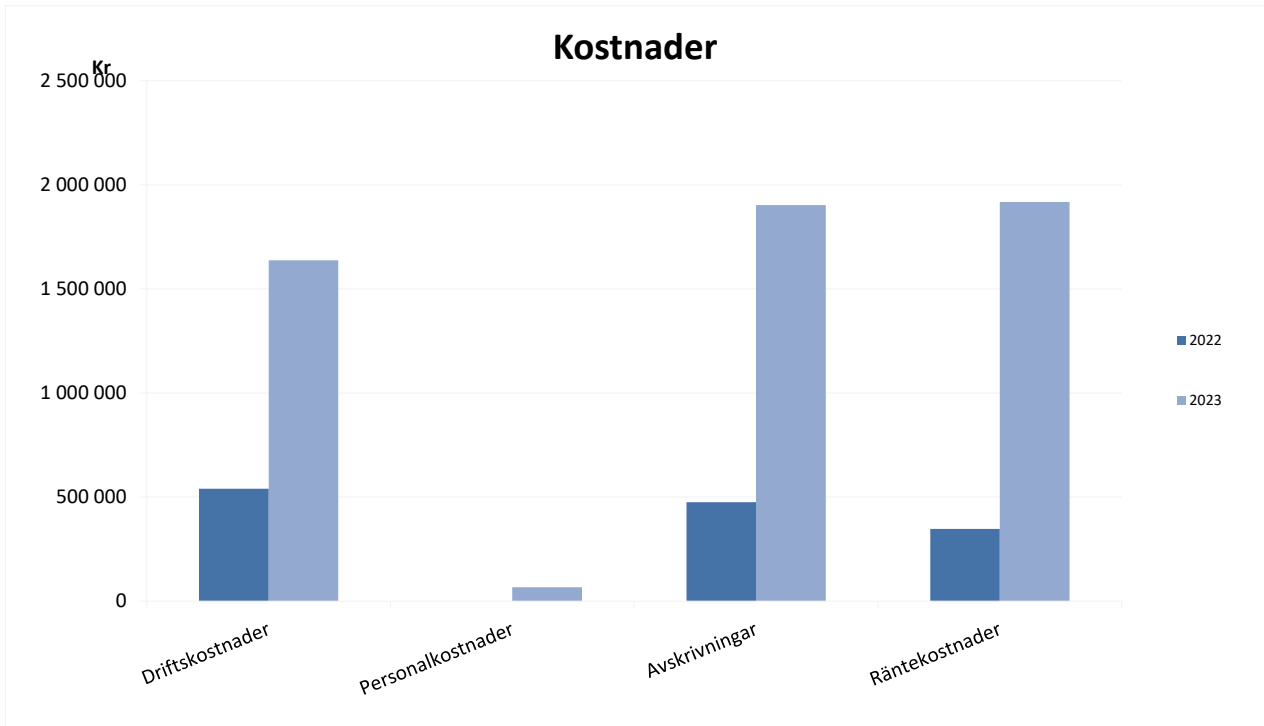


**SIMON ARNELUND**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 17:06:43







# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## HSB Brf Djupadal i Kumla



86

KR/KVM

SPARANDE



9615

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



14%

RÄNTEKÄNSLIGHET



172

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



1021

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika  
nyckeltalen står för på:

[hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 86 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 9615 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  14%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  172 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 1021 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

# 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.