



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB bnf Närlunda i Askersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Närlunda i Askersund med säte i Hallsberg org.nr. 716453-0896 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Askersund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
NÄRLUNDA	1991-01-01	1990

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2312

Totalt 25 objekt

2312

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 4 rok, 14 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars-Ove Wren	Ordförande	2021-06-17
Solveig Bernström	Ledamot	2018-06-20
Karina Gewert Karlsson	Ledamot	2018-06-20
Robert Carlsson	Ledamot	2019-08-22
Mattias Sjöberg	Ledamot	2023-06-16
Djordje Miladinovic	Ledamot	2019-08-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Ove Wren, Djordje Miladinovic och Mathias Sjöberg.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.



Firman tecknas två i förening av Lars-Ove Wren, Solveig Bernström, Karina Gewert Karlsson och Djordje Miladinovic.

Revisorer har varit: Lizanne Byström med Magdalena Nyberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Mats Bergman (sammankallande) och Liz Bergqvist, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar. Extra stämma 2023-09-11 Med anledning av nya stadgar, beslut togs att anta nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2017-03-04.

- Föreningen har påbörjat byte av värmepumpar. Under 2023 har sex (6) st värmepumpar bytts ut.
- Plattorna framför kvartershuset har lyfts bort. Marken har jämnats till och plattorna har lagts tillbaka. Arbetet utfördes av några medlemmar i föreningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2022	Målning av tak på samtliga bostadsrätter slutfördes under våren.
2021	Påbörjad tvättning och målning av tak på samtliga bostadsrätter Trädbeskrning av föreningens träd. Byte av samtliga garageportar Nyinstallation av värmepump Nibe VVM 225 i kvartershuset
2018	Energibesiktning och radonmätning
2017	Tvättning och målning av träpanel, vindskivor och trä runt fönster, dörrar, förråd och garage

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

Årtal	Ändamål
2024-2027	Fortsatt byte av värmepannor. Beräknat antal byten är fem (5) st/år
2027	Planerad tvättning och målning av träpanel, vindskivor, trä runt fönster, dörrar, förråd och garage. Rensning ventilationskanaler, FT-system
2028	Energibesiktning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	233	370	298	428
Skuldsättning, kr/kvm	6 541	6 649	6 757	6 866
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 541	6 649	6 757	6 866
Räntekänslighet, %	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	84	72	67	54
Årsavgifter, kr/kvm	872	846	830	814
Årsavgifter/totala intäkter, %	102	102	102	102
Totala intäkter, kr/kvm	851	826	810	792
Nettoomsättning, tkr	1 968	1 911	1 873	1 832
Resultat efter finansiella poster, tkr	73	-145	-329	499
Soliditet, %	21	21	21	22

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
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 731 783	0	0	1 731 783
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 233 980	0	334 588	1 253 568
S:a bundet eget kapital, kr	2 965 763	0	334 588	2 985 351
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 361 495	-144 501	-334 588	1 197 406
Årets resultat, kr	-144 501	144 501	72 502	72 502
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 216 994	0	-262 086	1 269 908
S:a eget kapital, kr	4 182 757	0	72 502	4 255 259

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 23000 kr samt ianspråktagande skett med 3 412 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	1 216 994
Årets resultat, kr	72 502
Reservation till underhållsfond, kr	-23 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 412
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 269 908

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 269 908

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
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 968 131	1 910 868
Övriga rörelseintäkter	Not 3	177	-800
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 968 308	1 910 068
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-591 100	-570 703
Underhåll enligt plan	Not 5	-3 413	-467 993
Övriga externa kostnader	Not 6	-92 782	-104 277
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-107 964	-95 673
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-461 999	-531 160
Övriga rörelsekostnader	Not 9	-219 619	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 476 877	-1 769 807
RÖRELSERESULTAT		491 431	140 261
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		59 736	28 558
Räntekostnader och liknande resultatposter		-478 665	-313 320
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-418 929	-284 762
ÅRETS RESULTAT		72 502	-144 501

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	17 054 342	17 132 660
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>17 054 342</u>	<u>17 132 660</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 054 842</u>	<u>17 133 160</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		619 367	752 909
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	11 144	10 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	51 691	51 836
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>682 201</u>	<u>815 564</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 100 000	2 100 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 100 000</u>	<u>2 100 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 782 201</u>	<u>2 915 564</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>19 837 043</u>	<u>20 048 724</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 731 783	1 731 783
Fond för yttre underhåll		1 253 568	1 233 981
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 985 351</u>	<u>2 965 764</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 197 406	1 361 495
Årets resultat		72 502	-144 501
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 269 908</u>	<u>1 216 994</u>
Summa eget kapital		<u>4 255 259</u>	<u>4 182 758</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>5 960 000</u>	<u>15 123 223</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>5 960 000</u>	<u>15 123 223</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	9 163 223	250 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	173 446	164 694
Leverantörsskulder		49 057	65 352
Aktuell skatteskuld	Not 18	38 322	83 539
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	27 180	12 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	170 556	166 985
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>9 621 783</u>	<u>742 744</u>
Summa skulder		<u>15 581 783</u>	<u>15 865 967</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>19 837 043</u>	<u>20 048 724</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	491 431	140 261
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	461 999	531 160
	<u>953 430</u>	<u>671 421</u>
Erhållen ränta	59 736	21 675
Erlagd ränta	-478 665	-313 320
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>534 501</u>	<u>379 776</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	179	-428
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-34 184	27 618
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>500 496</u>	<u>406 966</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-603 300	0
Utrangering	219 261	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-384 039</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-250 000	-250 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-250 000</u>	<u>-250 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-133 543</u>	<u>156 966</u>
Likvida medel vid årets början	2 852 909	2 695 943
Likvida medel vid årets slut	<u>2 719 366</u>	<u>2 852 909</u>
	<u>-133 543</u>	<u>156 966</u>

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 kompupplysningar 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 övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas innebära att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperiod skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bed väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpa:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens und Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspr av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställand 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 klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återst bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras in från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om : är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till kr 11 690 492,00

Kassaflödesanalys

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

letterande

inflyta,

värderats
få. Det

oden. Då
löms vara
s:

erhållsplan.
åktagande
e av

tt år
ående
om ett år
avsikten

e
ar koppling

r enligt

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 015 748	1 957 008
Hysesrabatter	-864	-864
Avsatt till inre fond	-54 012	-54 012
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 268	7 233
Övriga primära intäkter och ersättningar	-9	1 503
	<u>1 968 131</u>	<u>1 910 868</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Kundbonus	177	-800
	<u>177</u>	<u>-800</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-8 745	-39 847
El	-20 992	-24 302
Vatten	-172 737	-142 305
Renhållning	-43 094	-35 867
TV, bredband, iptelefoni	-71 662	-66 874
Förvaltningskostnader	-11 346	-11 129
Försäkringar	-106 052	-93 056
Fastighetsskatt	-124 342	-124 342
Övriga driftskostnader	-32 132	-32 981
	<u>-591 100</u>	<u>-570 703</u>
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-3 413	-467 993
	<u>-3 413</u>	<u>-467 993</u>
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 000	-11 625
Övriga förvaltningskostnader	-38 905	-46 356
Kostnader överlåtelse och panter	-6 617	-8 161
Föreningsverksamhet	-3 869	-9 309
Kontorsutrustning och -material	-4 832	-1 388
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 641	-4 052
Förbrukningsinventarier	-15 918	-11 887
Medlemsavgifter HSB	-10 000	-10 000
Stämma och styrelse	0	-1 500
	<u>-92 782</u>	<u>-104 277</u>
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-43 801	-28 286
Vicevärdarvode	-12 560	-22 674
Övriga arvoden	-36 383	-31 497
Övriga personalkostnader	-275	-854
Sociala avgifter	-14 945	-11 562
Utbildning	0	-800
	<u>-107 964</u>	<u>-95 673</u>
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-461 999	-531 160
	<u>-461 999</u>	<u>-531 160</u>
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Utrangering värmepump 5 st	-219 619	0
	<u>-219 619</u>	<u>0</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2110	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 148 280	29 148 280
Årets utrangering byggnad	-410 708	0
Årets investering byggnader	603 300	0
Ingående anskaffningsvärde mark	620 000	620 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 960 872	29 768 280
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-5 566 370	-5 035 210
Årets utrangering byggnad	191 089	0
Årets avskrivningar byggnader	-461 999	-531 160
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 837 280	-5 566 370
Nedskrivning byggnader	-7 069 250	-7 069 250
Utgående redovisat värde	17 054 342	17 132 660
Redovisade värden byggnader	16 434 342	16 512 660
Redovisade värden mark	620 000	620 000

Fastighetsbeteckning: Närlunda 1:221

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1990	12 986 000	3 593 000	16 579 000	16 579 000
		12 986 000	3 593 000	16 579 000	16 579 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 524 000	26 524 000
Summa ställda säkerheter	26 524 000	26 524 000

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	10 163	10 015
Övriga kortfristiga fordringar	981	804
	11 144	10 819

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteutgifter	6 825	11 550
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 866	40 286
	51 691	51 836

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Kapitalplacering	3,90%	2024-03-01	2 100 000	2 100 000
			2 100 000	2 100 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebestämmelse	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,09%	2024-03-01	8 913 223	0
Stadshypotek		4,57%	2026-12-30	6 210 000	250 000
				15 123 223	250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 960 000**Nästa års amortering av långfristig skuld 250 000
Lån som ska konverteras inom ett år 8 913 223
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **9 163 223**Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,11%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 13 873 223
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	164 694	175 905
Avsättning	54 012	54 012
Uttag	-45 260	-65 224
	173 446	164 694

2023-12-31 2022-12-31

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD			
Årets beräknade skatteskuld		38 322	83 539
		38 322	83 539
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER			
Personalens källskatt		17 596	7 917
Arbetsgivaravgifter		9 584	4 257
		27 180	12 174
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER			
Förutbetalda årsavgifter och hyror		160 756	156 811
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 800	10 174
		170 556	166 985

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Djordje Miladinovic

Karina Gewert Karlsson

Lars-Ove Wren

Mattias Sjöberg

Robert Carlsson

Solveig Bernström

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

Lizanne Byström
Revisor vald av föreningsstämman

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Närlunda i Askersund, org.nr. 716453-0896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Närlunda i Askersund 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.

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 Närlunda i Askersund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Askersund

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lizanne Byström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

LARS-OVE WREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 10:49:01



MATTIAS SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 15:14:40



DJORDJE MILADINOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 12:08:54



KARINA GEWERT KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 19:03:30



SOLVEIG BERNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 22:11:12



ROBERT CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 13:31:26



LIZANNE BYSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 09:59:22



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 12:18:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LIZANNE BYSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 09:52:45



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 12:20:26



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.