



HSB – där möjligheterna bor



ÅRSREDOVISNING 2023

BRF NORDGÅRDEN



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nordgården i Lerum med säte i Lerum org.nr. 763500-1089 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lerum kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Torp 1:451	1943-06-05	1944
Torp 1:452	1943-06-05	1944

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1514
12	garageplatser	0
38	p-platser	0
Totalt 82 objekt		1514

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 12 st 2 rok och 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Per Seglevi	Ordförande	2022-10-26
Helena Sammels	HSB-Ledamot	2016-05-19
Dennis Ramberg	Ledamot	2023-05-18
Pär-Hilding Dahlberg	Ledamot	2020-07-06
Per Jansson	Suppleant	2022-10-26
Pia Hansen	Suppleant	2022-10-26
Helen Andersson	Suppleant	2022-10-26



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Seglevi, Dennis Ramberg, Pär Dahlberg (ledamöter) och Helen Andersson (suppleant).

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Seglevi, Dennis Ramberg och Pär Dahlberg.

Revisorer har varit: Evgeniya Belkovskaya med Roger Hedberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Pia Hansen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2023-05-10.

Styrelsen har under 2023 fokuserat på att se över föreningens kostnader och avtal.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Omfattande relining av föreningens avloppssystem.

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

Årtal	Ändamål
2024	Mindre reparationer och målning av gemensamma utrymmen och källare
2025	Renovering och målning av fönster, fasad och tak.
2025-2027	Inga större arbeten planerade

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	404	348	311	269	316
Skuldsättning, kr/kvm	7 481	7 590	7 699	5 787	5 828
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 481	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	6	6
Energikostnad, kr/kvm	270	225	233	269	223
Årsavgifter, kr/kvm	1 261	1 096	1 064	1 043	1 043
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 327	1 163	1 137	1 105	1 207
Nettoomsättning, tkr	1 999	1 760	1 721	1 672	1 684
Resultat efter finansiella poster, tkr	199	75	58	169	249
Soliditet, %	21	20	19	23	22

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

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

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

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

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

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

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

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	25 754	0	0	25 754
Underhållsfond, kr	1 327 901	0	120 000	1 447 901
S:a bundet eget kapital, kr	1 353 655	0	120 000	1 473 655
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 524 971	75 180	-120 000	1 480 151
Årets resultat, kr	75 180	-75 180	199 163	199 163
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 600 151	0	79 163	1 679 314
S:a eget kapital, kr	2 953 806	0	199 163	3 152 969

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 120 000 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	1 600 151
Årets resultat, kr	199 163
Reservation till underhållsfond, kr	-120 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 679 314

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 679 314
------------------------------------	------------------

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 998 856	1 760 359
Övriga rörelseintäkter	Not 2	9 818	0
Summa rörelseintäkter		2 008 673	1 760 359
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 018 120	-931 860
Underhållskostnader	Not 4	0	-39 761
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 675	-77 192
Personalkostnader	Not 6	-90 767	-72 214
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-412 636	-412 636
Summa rörelsekostnader		-1 613 198	-1 533 664
Rörelseresultat		395 475	226 695
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	48 554	126
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-244 866	-151 641
Summa finansiella poster		-196 312	-151 515
Årets resultat	Not 10	199 163	75 180

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 11 970 138	12 382 774
Inventarier	Not 12 <u>0</u>	<u>0</u>
	11 970 138	12 382 774
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	11 970 638	12 383 274
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	Not 14 898 999	2 450 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15 <u>87 148</u>	<u>64 805</u>
	986 147	2 514 876
Kortfristiga placeringar	Not 16 1 900 000	0
Kassa och bank	366	360
Summa omsättningstillgångar	2 886 514	2 515 236
Summa tillgångar	14 857 152	14 898 510

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	25 754	25 754
Underhållsfond	1 447 901	1 327 901
	<u>1 473 655</u>	<u>1 353 655</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 480 151	1 524 971
Årets resultat	199 163	75 180
	<u>1 679 315</u>	<u>1 600 151</u>
Summa eget kapital	3 152 970	2 953 806
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 4 110 664	9 255 664
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 215 850	2 235 850
Leverantörsskulder	38 186	129 782
Skatteskulder	3 395	4 613
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 41 232	37 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 294 855	281 701
	<u>7 593 518</u>	<u>2 689 040</u>
Summa skulder	11 704 182	11 944 704
Summa Eget kapital och skulder	14 857 152	14 898 510

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	199 163	75 180
Avskrivningar	412 636	412 636
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	611 799	487 816
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 028	50 179
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-75 522	74 765
Kassaflöde från löpande verksamhet	507 249	612 760
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-165 000	-165 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-165 000	-165 000
Årets kassaflöde	342 249	447 760
Likvida medel vid årets början	2 444 712	1 996 952
Likvida medel vid årets slut	2 786 961	2 444 712

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år
Avskrivningstid på ombyggnader:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	6 339 209 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 908 692	1 659 716
Hyror	83 725	91 500
Ovriga intäkter	6 439	9 143
	1 998 856	1 760 359
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	9 114	0
Ovriga intäkter	704	0
	9 818	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	248 552	251 547
Reparationer	36 517	27 835
El	78 519	53 916
Uppvärmning	241 189	206 279
Vatten	88 917	81 014
Sophämtning	63 102	57 892
Ovriga avgifter	110 889	125 180
Förvaltningsarvoden	83 882	90 755
Övriga driftskostnader	66 552	37 443
	1 018 120	931 860
Not 4 Underhållskostnader		
Utrustning	0	39 761
	0	39 761
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	55 068	52 828
Medlemsavgifter	18 600	18 600
Övriga externa kostnader	18 007	5 764
	91 675	77 192
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	22 333	26 000
Sammanträdesersättningar	40 500	26 500
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	1 000	0
Sociala kostnader	20 684	16 964
Kurser och konferenser	4 250	750
	90 767	72 214
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	412 636	412 636
	412 636	412 636
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	164	0
Övriga ränteintäkter	48 390	126
	48 554	126
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	244 110	150 673
Övriga finansiella kostnader	756	968
	244 866	151 641
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	199 163	75 180
Avsättning till underhållsfond	-120 000	-150 000
Disposition ur underhållsfond	0	39 761
Resultat efter underhållspåverkan	79 163	-35 059

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	17 771 822	17 771 822
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 771 822	17 771 822
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 513 048	-5 100 412
Årets avskrivningar	-412 636	-412 636
Utgående avskrivningar	-5 925 684	-5 513 048
Bokfört värde byggnader	11 846 138	12 258 774
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	51 172	51 172
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 172	51 172
Ingående ackumulerade avskrivningar	-51 172	-51 172
Utgående avskrivningar	-51 172	-51 172
Bokfört värde mark	124 000	124 000
Bokfört värde byggnader och mark	11 970 138	12 382 774
Taxeringsvärde för Lerum Torp 1:451 och 1:452		
Byggnad - bostäder	16 000 000	16 000 000
Byggnad - lokaler	249 000	249 000
	16 249 000	16 249 000
Mark - bostäder	4 540 000	4 540 000
Mark - lokaler	173 000	173 000
	4 713 000	4 713 000
Taxeringsvärde totalt	20 962 000	20 962 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	14 209 000	14 209 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	52 799	52 799
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 799	52 799
Ingående avskrivningar	-52 799	-52 799
Utgående avskrivningar	-52 799	-52 799
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	886 595	2 444 352
Skattekonto	12 185	5 500
Övrigt	219	219
	898 999	2 450 071

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	44 075	64 805
Upplupna intäkter	43 073	0
	87 148	64 805

Not 16 Kortfristiga placeringar						
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp	
HSB Göteborg HSB	2023-01-17	2024-01-17	12 mån	2,60%	1 400 000	
HSB Göteborg HSB	2023-07-17	2024-01-17	6 mån	3,40%	500 000	
					1 900 000	

Fasträntepaceringar	1 900 000	0
	1 900 000	0

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut						Nästa års amortering
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp		
Nordea Hypotek	39758219103*	0,75%	2024-06-19	5 100 000		120 000
Nordea Hypotek	39758275410	3,67%	2025-06-18	4 155 664		45 000
Nordea Hypotek	39758358006*	4,66%	2024-07-19	2 070 850		0
				11 326 514		165 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till	165 000
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	7 050 850
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	7 215 850

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 110 664**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 501 514

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	19 748	16 349
Arbetsgivaravgifter	20 684	16 964
Mervärdesskatt	800	2 400
Inre fond	0	1 381
	41 232	37 094

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	27 466	9 990
Ovriga upplupna kostnader	85 073	83 342
Förutbetalda hyror och avgifter	182 316	188 369
	294 855	281 701

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Lerum

Dennis Ramberg

Helena Sammels

Per Seglevi

Pär-Hilding Dahlberg

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

Evgeniya Belkovskaya
Av föreningen vald revisor

Helin Karam
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nordgården i Lerum, org.nr. 763500-1089

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nordgården i Lerum 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 Nordgården i Lerum för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Evgeniya Belkovskaya
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

PER SEGLEVI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 16:51:56



HELENA SAMMELS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 16:07:57



PÄR-HILDING DAHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 07:19:45



DENNIS RAMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 14:25:33



EVGENIYA BELKOVSKAYA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 23:14:22



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:14:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

EVGENIYA BELKOVSKAYA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 17:50:19



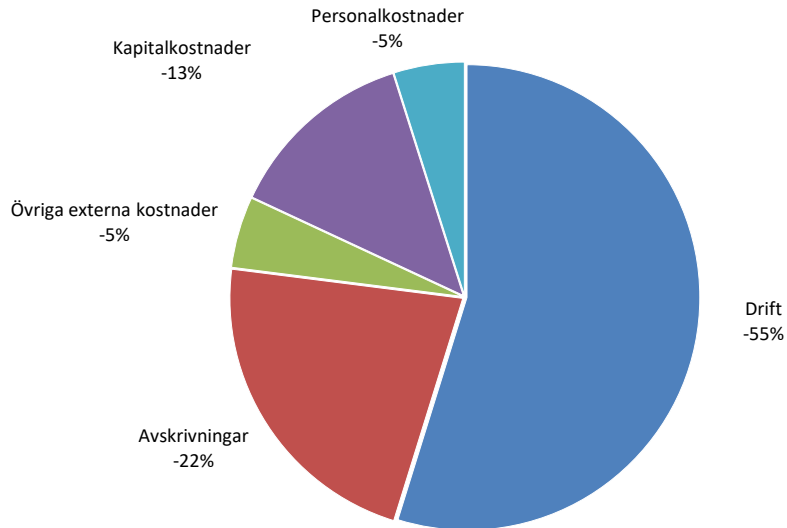
HELIN KARAM

Bolagsrevisor

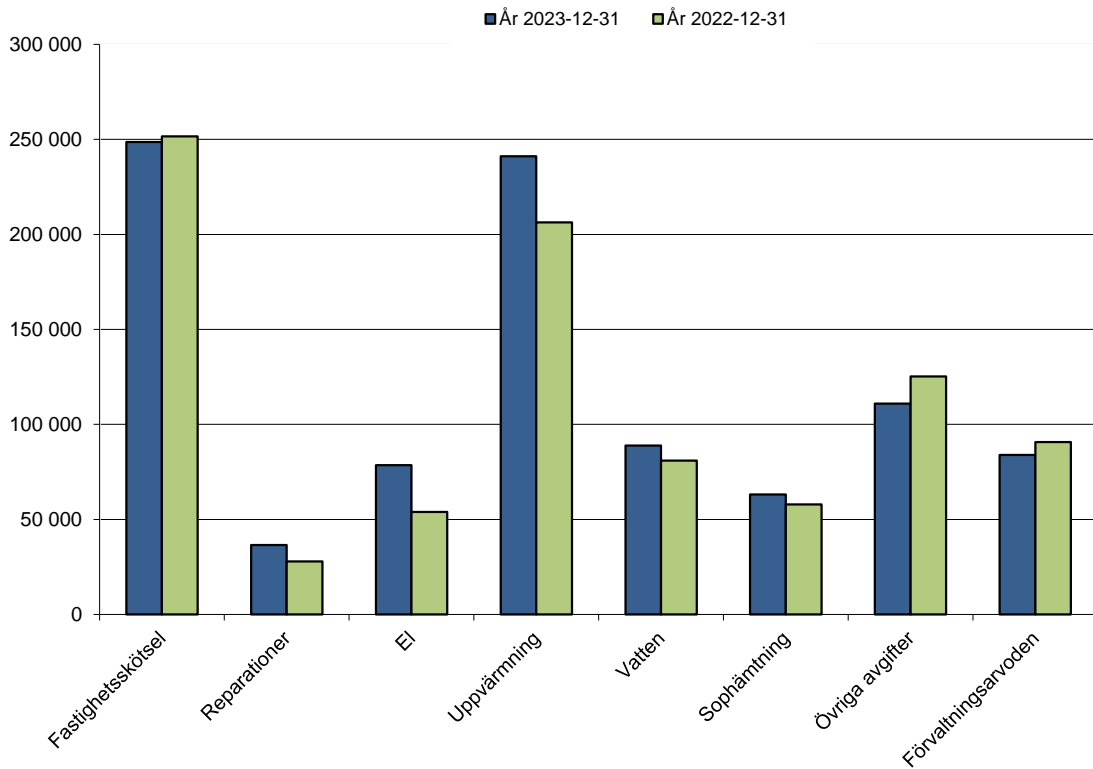
E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 09:14:33



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.