



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Nolby i Grums



HSB – där möjligheterna bor

HSB brf Nolby i Grums



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
105 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
3130 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
5%



ENERGIKOSTNAD
272 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSVIGT
731 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på:
hsb.se/bostadsrattskollen





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Nolby I Grums med säte i Värmlands län, Grums kommun org.nr. 773200-1537 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Grums kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
ORRBY 1:113 (STG 265)	1959-12-01	1961

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	91
87	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4763
16	garageplatser	254
26	p-platser	0
Totalt 131 objekt		5108

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 1 rok, 48 st 2 rok, 18 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mariann Nybakk	Ordförande	2023-05-02	
Ingela Johansson	Ledamot	2023-05-02	
Christer Jonsson	Ledamot	2023-05-02	
Annelie Friden	Ledamot	2023-05-02	
Sylvia Johansson	Ledamot	2023-05-02	
Lars Wendel	HSB Ledamot	2023-10-30	
Urban Fagrell	HSB Ledamot	2021-03-23	2023-10-30
Maud Andersson	Suppleant	2023-05-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Mariann Nybakk, Ingela Johansson, Sylvia Johansson och suppleanten Maud Andersson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingela Johansson, Christer Jonsson, Annelie Friden och Mariann Nybakk.

Revisorer har varit Inge Carlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Mikael Karlsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-02.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-01-01 med 5%, utgående årsavgifter motsvarar i genomsnitt 731 kr/kvm inkl IMD hushållsel. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 10% från 2024-01-01 med anledning av ökade drifts- och räntekostnader.

Föreningen har en 50 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast uppdaterad 2023-11-07.

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 2023-11-07.

Årets reparationer, underhåll och större åtgärder

Vattenskador i 2 lägenheter på Hotellgatan 39 B, kostnader har uppgått till 286 tkr, ersättning från försäkringsbolag har erhållits med 217 tkr.

Tidigare års större åtgärder

Årtal	Ändamål
2003-2004	Relineing stammar
2010	Fönster
2020	Ombyggnad ventilation, installation solcellsanläggning
2021	Fasader ny puts med ny färgsättning, ny isolering, balkongrenovering, nya hängrännor och stuprör
2022	Asfaltering

Framtida underhåll och större åtgärder de närmaste 5 åren:

År 2024: Ledbelysning vid garage, ca 18 tkr. Underhållsspolning av stammar, prel ca 54 tkr. Byte av golvbrunnar vid behov.

år 2025: Garageportar 16 st, beräknad kostnad ca 715 tkr.

År 2026: Låssystem, byte cylinder, beräknad kostnad ca 280 tkr. Byte entrédörrar, ca 1 Mkr.

År 2027: OVK besiktning, rensning ventkanaler, ca 130 tkr.

Se över byggnation avfallshantering ev kombination med carport parkering år 2027.

Åtgärderna kommer finansieras genom både egna medel och lån.

Enligt underhållsplan skall stambyte genomföras år 2034, beräknad kostnad ca 19 Mkr.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 92, varav röstberättigade 88 (varav HSB Värmland utgör en medlem).

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	105	160	182	101	95
Skuldsättning, kr/kvm	3 130	3 375	3 455	3 550	1 737
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 357	3 439	3 521	3 603	1 763
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	3
Energikostnad, kr/kvm	272	244	259	231	197
Årsavgifter, kr/kvm	731	665	652	633	595
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	93	89	93	95
Totala intäkter, kr/kvm	771	734	770	704	628
Nettoomsättning, tkr	3 666	3 561	3 449	3 294	3 035
Resultat efter finansiella poster, tkr	-68	193	-142	81	-244
Soliditet, %	14	14	13	13	21

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika 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. Från 2023 ingår hushållsel IMD i nyckeltalet för Årsavgift.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Årsavgifter innefattar även hushållsel IMD.

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

År 2023 års resultat visar ett underskott, främst med anledning av ökade räntekostnader, reparationer och driftskostnader. Årets kassaflöde är positivt vilket framgår av Kassaflödesanalysen. Föreningen har höjt årsavgiften med 10% från 2024-01-01 för att möta framtida kostnadsökningar.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	204 360	0	0	204 360
Underhållsfond, kr	724 552	0	207 975	932 527
S:a bundet eget kapital, kr	928 912	0	207 975	1 136 887
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 657 742	192 522	-207 975	1 642 289
Årets resultat, kr	192 522	-192 522	-68 246	-68 246
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 850 264	0	-276 221	1 574 043
S:a eget kapital, kr	2 779 176	0	-68 246	2 710 930

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 216 000 kr samt ianspråktagande skett med 8 025 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden. Reservering följer underhållsplan.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 850 264
Årets resultat, kr	-68 246
Reservation till underhållsfond, kr	-216 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	8 025
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 574 043

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 574 043
------------------------------------	------------------

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	3 665 661	3 561 326
Övriga rörelseintäkter	Not 3	274 433	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 940 094	3 561 326
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 595 654	-2 090 841
Underhåll enligt plan	Not 5	-8 025	-25 276
Övriga externa kostnader	Not 6	-297 569	-290 295
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-193 307	-176 075
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-597 838	-560 723
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 692 394	-3 143 211
RÖRELSERESULTAT		247 700	418 115
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		14 544	1 412
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 490	-227 005
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-315 946	-225 593
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-68 246	192 522
ÅRETS RESULTAT		-68 246	192 522

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	17 993 863	18 568 701
Inventarier och installationer	Not 10	28 750	51 750
Summa materiella anläggningstillgångar		18 022 613	18 620 451
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 023 113	18 620 951
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 605	8 465
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	7 373	32 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	236 927	217 110
Summa kortfristiga fordringar		246 905	258 361
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	500 000
Summa kortfristiga placeringar		500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		571	571
Bank	Not 15	779 702	621 090
Summa kassa och bank		780 273	621 661
Summa omsättningstillgångar		1 527 178	1 380 022
SUMMA TILLGÅNGAR		19 550 291	20 000 973

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	204 360	204 360	
Fond för yttre underhåll	932 527	724 552	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 136 887</u>	<u>928 912</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 642 289	1 657 742	
Årets resultat	-68 246	192 522	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>1 574 044</u>	<u>1 850 264</u>	
Summa eget kapital	<u>2 710 931</u>	<u>2 779 176</u>	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	11 459 924	10 074 924
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>11 459 924</u>	<u>10 074 924</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 530 000	6 305 000
Medlemmarnas inre fond		32 074	32 074
Leverantörsskulder		167 379	144 692
Aktuell skatteskuld		4 878	4 878
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	70 752	27 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	574 353	632 898
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>5 379 436</u>	<u>7 146 872</u>
Summa skulder		<u>16 839 360</u>	<u>17 221 796</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>19 550 291</u>	<u>20 000 973</u>	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	247 700	418 115
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	597 838	560 723
	<u>845 538</u>	<u>978 838</u>
Erhållen ränta	14 544	1 412
Erlagd ränta	-330 701	-227 217
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>529 381</u>	<u>753 033</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 455	-22 152
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	7 775	-166 736
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>548 612</u>	<u>564 146</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter, markanläggning	0	-556 719
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-556 719</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-390 000	-390 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-390 000</u>	<u>-390 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	158 612	-382 573
Likvida medel vid årets början	1 121 661	1 504 235
Likvida medel vid årets slut	<u>1 280 273</u>	<u>1 121 661</u>
	158 612	-382 573

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskottsavdrag på 210 tkr, vilket är oförändrat.

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 327 792	3 169 296
Hysesintäkt lokaler	37 200	37 200
Hysesintäkt garage och bilplatser	102 252	97 602
Konsumtionsavgift el	153 201	158 301
Försäljning egenproducerad el	24 874	77 910
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	20 219	21 017
Övriga intäkter	123	0
	3 665 661	3 561 326
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	216 580	0
Elstöd	57 853	0
	274 433	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer (inkl försäkringsskador)	-304 785	-79 329
El	-212 428	-185 955
Uppvärmning	-802 213	-698 705
Vatten	-375 807	-299 565
Renhållning	-64 196	-64 196
Bevakningskostnader	-53 123	-47 948
TV, bredband	-84 480	-84 591
Serviceavtal	-23 937	-23 088
Fastighetsskötsel och snöröjning	-475 428	-426 097
Försäkringar	-131 142	-120 413
Fastighetsskatt	-49 766	-51 084
Övriga driftskostnader	-18 350	-9 871
	-2 595 654	-2 090 841
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll byggnad utvändigt	0	-17 276
Underhåll mark och utemiljö	-8 025	-8 000
	-8 025	-25 276
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 825	-13 125
Förvaltningskostnader	-213 170	-201 362
Kostnader överlåtelse och panter	-17 571	-18 136
Föreningsverksamhet	0	-910
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 089	-4 074
Konsulter	0	-4 500
Förbrukningsinventarier	-3 989	0
Medlemsavgifter HSB	-39 975	-39 975
Stämma och styrelse	-4 950	-8 212
	-297 569	-290 295
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-98 175	-90 916
Vicevärdsarvode	-60 371	-54 740
Övriga arvoden	-3 387	-2 000
Bilersättning	-215	0
Revisionsarvode	-3 150	-2 856
Sociala avgifter	-28 010	-25 563
	-193 307	-176 075
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-519 166	-519 166
Markanläggningar	-55 672	-18 557
Installationer och inventarier	-23 000	-23 000
	-597 838	-560 723

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 9 BYGGNADER OCH MARK					
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 826 414	22 826 414			
Ingående anskaffningsvärde mark	90 200	90 200			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	639 188	82 469			
Årets investering markanläggning	0	556 719			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 555 802	23 555 802			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-4 886 075	-4 366 909			
Årets avskrivningar byggnader	-519 166	-519 166			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-101 026	-82 469			
Årets avskrivningar markanläggningar	-55 672	-18 557			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 561 939	-4 987 101			
Utgående redovisat värde	17 993 863	18 568 701			
Redovisade värden byggnader	17 421 173	17 940 339			
Redovisade värden mark	90 200	90 200			
Redovisade värden markanläggningar	482 490	538 162			
Fastighetsbeteckning: Orrby 1:113					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	15 000 000	4 464 000	19 464 000	19 464 000
Lokaler		267 000	183 000	450 000	450 000
		15 267 000	4 647 000	19 914 000	19 914 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				17 548 700	17 548 700
Summa ställda säkerheter				17 548 700	17 548 700
Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	115 000	115 000			
Utgående anskaffningsvärden	115 000	115 000			
Ingående avskrivningar	-63 250	-40 250			
Årets avskrivningar	-23 000	-23 000			
Utgående avskrivningar	-86 250	-63 250			
Utgående redovisat värde	28 750	51 750			
Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	251	29
Jämtkraft, lager solel	7 122	32 757
	<u>7 373</u>	<u>32 786</u>

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	151 028	131 142
Förutbetald områdesbevakning	14 246	13 005
Förutbetald TV och bredband	21 120	21 120
Upplupen intäkt el, värme, vatten	48 000	49 000
Upplupna ränteintäkter	2 533	1 394
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 449
	<u>236 927</u>	<u>217 110</u>

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Swedbank fasträntekonto	3,80%	2024-05-13	500 000	500 000
			<u>500 000</u>	<u>500 000</u>

Not 15 BANK

Swedbank	779 702	621 090
	<u>779 702</u>	<u>621 090</u>

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,41%	2025-06-30	4 207 500	90 000
Stadshypotek		1,19%	2024-12-01	4 230 000	90 000
Stadshypotek		1,41%	2025-09-30	1 637 424	80 000
Stadshypotek		5,10%	2026-06-30	5 915 000	130 000
				<u>15 989 924</u>	<u>390 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 459 924**

Nästa års amortering av långfristig skuld 300 000

Lån som ska konverteras inom ett år 4 230 000Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 530 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,72%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 560 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 14 039 924

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	11 697	26 730
Källskatt (på arvoden)	59 055	600
	<u>70 752</u>	<u>27 330</u>

	2023-12-31	2022-12-31
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	3 150	148 512
Upplupna sociala avgifter	27 756	25 968
Upplupen el, vatten, värme, renhållning, snöröjning	222 095	160 779
Upplupna räntekostnader	9 888	10 099
Upplupen revision	13 200	11 875
Förutbetalda årsavgifter och hyror	293 799	272 485
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 465	3 180
	574 353	632 898

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Mariann Nybakk

Christer Jonsson

Ingela Johansson

Sylvia Johansson

Annelie Friden

Lars Wendel

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

Inge Carlsson

Revisor vald av föreningsstämman

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Nolby i Grums, org.nr. 773200-1537

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nolby i Grums för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Före den formella årsredovisningen presenteras annan information i form av Bostadsrättskollen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information 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 information 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 har 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 de 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. De 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.

Den auktoriserade revisorns 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Nolby i Grums för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorn 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 fortlöpa 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Karlstad per datum som framgår av digital påskrift nedan

.....
Urban Johansson

Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....
Inge Carlsson

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Nolby I Grums signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIANN NYBAKK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:16:58



CHRISTER JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 16:18:07



INGELA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 14:43:28



ANNELIE FRIDEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 16:25:56



SYLVIA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 14:47:25



LARS WENDEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 10:34:06



INGE CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 13:55:18



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:19:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Nolby I Grums signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGE CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 13:57:06



URBAN JOHANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:20:07

