



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Niklas i Älmhult

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Niklas i Älmhult med säte i Älmhult org.nr. 729000-0814 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-06-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Älmhult kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Höken 3		1964

Totalt 1 objekt

Föreninge äger fastigheten ovan. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkring Kronoberg. 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
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4348
1	lokaler (hyresrätt)	20
41	p-platser	0
Totalt 96 objekt		4368

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ann-Charlotte Hovne	Ordförande	2023-01-01
Berit Johansson	Ledamot	2023-01-01
Tonny Karlsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2023-01-01
Kent Petersson	Ledamot	2023-06-01
Kennet Persson	Ledamot	2023-01-01
Linda Persson	Ledamot	2023-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kennet Persson och Linda Persson.



Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Berit Johansson, Ann-Charlotte Hovne, Kennet Persson och Linda Persson.

Revisorer har varit Anita Persson och Laila Helmersson valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Bengt Hovne (sammankallande) och Gunilla Thelin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 31 medlemmar varav 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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 2023-03-08.

Föreningen har genomfört relining av vertikala dagvattenledningar i hus 7, 9 och 11.

Våra solceller har producerat 49 200kWh. Av dessa har föreningen sålt 9 500kWh till Eon.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Balkongbyte
2017-2019	Stambyte
2018	Energideklaration
2020	Takbyte
2020	Installation av solceller
2020	Installation av bergvärme
2020	OVK (Ventilationskontroll)
2021	Installation av 12 laddboxar
2021-2022	Modernisering av hissarna

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

Allt enligt gällande underhållsplan.

Årtal	Ändamål
2024-2025	Relining av dagvatten och spillvatten i markledningar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 85 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 85.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	175	171	198	230	72
Skuldsättning, kr/kvm	4 644	4 774	4 889	5 005	4 319
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 687	4 796	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	9	8
Energikostnad, kr/kvm	160	190	155	100	195
Årsavgifter, kr/kvm	672	579	582	582	582
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	88	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	750	658	641	627	636
Nettoomsättning, tkr	3 072	2 874	2 790	2 739	2 777
Resultat efter finansiella poster, tkr	183	-47	102	365	-168
Soliditet, %	13	13	12	12	12

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. *Nyckeltalet har inte beräknats för 2019-2021.*

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.

Fr o m 2023 ingår intäkter för försäljning av el i den redovisade årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nyckeltalet har inte beräknats för 2019-2021.

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	476 225	0	0	476 225
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	454 069	0	78 545	532 614
S:a bundet eget kapital, kr	930 294	0	78 545	1 008 839
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 207 227	-47 480	-78 545	2 081 202
Årets resultat, kr	-47 480	47 480	181 898	181 898
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 159 747	0	103 353	2 263 100
S:a eget kapital, kr	3 090 041	0	181 898	3 271 939

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 204 000 kr samt ianspråktagande skett med 125 455 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	2 159 747
Årets resultat, kr	181 898
Reservation till underhållsfond, kr	-204 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	125 455
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 263 100

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 263 100

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	3 071 821	2 874 137
Övriga rörelseintäkter	Not 3	203 819	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 275 640	2 874 137
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 429 709	-1 481 585
Underhåll enligt plan	Not 5	-125 455	-166 462
Övriga externa kostnader	Not 6	-292 875	-232 154
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-168 192	-151 481
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-651 432	-627 233
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 667 663	-2 658 915
RÖRELSERESULTAT		607 977	215 222
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		779	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-426 187	-258 202
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-425 408	-258 189
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		182 569	-42 967
Skatt på årets resultat	Not 9	-671	-4 513
ÅRETS RESULTAT		181 898	-47 480

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	23 267 253	23 434 698
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>23 267 253</u>	<u>23 434 698</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>23 267 753</u>	<u>23 435 198</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 013	0
Avräkningskonto HSB		1 160 695	1 245 308
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	340	12 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	89 339	111 919
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 251 387</u>	<u>1 369 564</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	2 820	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 820</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 254 207</u>	<u>1 369 564</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 521 960</u>	<u>24 804 762</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	476 225	476 225
Fond för yttre underhåll	532 614	454 069
Summa bundet eget kapital	1 008 839	930 294
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 081 202	2 207 227
Årets resultat	181 898	-47 480
Summa fritt eget kapital	2 263 100	2 159 747
Summa eget kapital	3 271 939	3 090 041
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 14 923 986	13 189 988
Summa långfristiga skulder	14 923 986	13 189 988
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 455 336	7 661 336
Medlemmarnas inre fond	Not 16 164 359	166 229
Leverantörsskulder	160 346	146 585
Aktuell skatteskuld	Not 17 8 295	11 919
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 12 135	6 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 525 564	531 770
Summa kortfristiga skulder	6 326 035	8 524 733
Summa skulder	21 250 021	21 714 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 521 960	24 804 762

KASSAFLÖDEANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	607 977	215 222
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	651 432	627 233
Övriga poster	0	0
	<u>1 259 409</u>	<u>842 455</u>
Erhållen ränta	779	13
Erlagd ränta	-391 802	-262 192
Betald inkomstskatt	-671	-4 513
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>867 715</u>	<u>575 763</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	33 564	169 903
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-27 083	-104 194
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	874 196	641 472
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-483 987	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-483 987	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-472 002	-505 336
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-472 002	-505 336
ÅRETS KASSAFLÖDE	-81 793	136 136
Likvida medel vid årets början	1 245 308	1 109 172
Likvida medel vid årets slut	<u>1 163 515</u>	<u>1 245 308</u>
	-81 793	136 136

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 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: 20 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

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 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	2 922 171	2 530 272
Hysesintäkt lokaler	26 604	24 000
Hysesintäkt garage och bilplatser	77 920	74 276
Hysesintäkt övrigt	4 200	4 200
Konsumtionsavgift el	18 860	200 017
Försäljning egenproducerad el	7 609	24 914
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 015
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 464	5 073
Övriga primära intäkter och ersättningar	9 993	9 370
	3 071 821	2 874 137
*Värme och vatten ingår. 2023 ingår intäkter för el med 138 783 kr.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	8 344	0
Bidrag	195 475	0
	203 819	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-170 948	-123 588
El	-501 363	-638 079
Vatten	-195 800	-191 842
Renhållning	-82 000	-82 214
TV, bredband, iptelefoni	-108 540	-105 762
Obligatoriska besiktningar	-2 813	0
Serviceavtal	-10 111	-9 818
Hissar serviceavtal & besiktning	-23 952	-24 203
Fastighetsskötsel	-174 750	-189 912
Försäkringar	-32 311	-30 707
Fastighetsskatt	-86 196	-82 416
Övriga driftskostnader	-40 925	-3 044
	-1 429 709	-1 481 585
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-65 455	-131 962
Underhåll övrigt	-60 000	-34 500
	-125 455	-166 462
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 825	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-160 242	-144 620
Kostnader överlåtelse och pant	-4 464	-7 487
Föreningsverksamhet	-38 344	-23 885
Kontorsutrustning och -material	-9 230	-6 942
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-450	-630
Konsulter	-13 118	0
Förbrukningsinventarier	-14 720	-2 709
Medlemsavgifter HSB	-24 922	-22 904
Stämma och styrelse	-14 560	-11 602
	-292 875	-232 154

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-72 251	-68 400
Löner för anställda	-26 300	-13 700
Vicevärdsarvode	-40 008	-40 008
Övriga arvoden	-7 400	-8 200
Övriga personalkostnader	0	-231
Revisionsarvode	-5 200	-4 400
Sociala avgifter	-17 033	-16 542
	-168 192	-151 481
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-618 716	-594 517
Markanläggningar	-32 716	-32 716
	-651 432	-627 233
Not 9 INKOMSTSKATT		
Inkomstskatt på försäljning av förnybar el till energibolag	-671	-4 513

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2083	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 224 276	30 224 276
Årets investering byggnader	483 987	0
Ingående anskaffningsvärde mark	85 000	85 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	360 207	360 207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 153 470	30 669 483
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-7 161 422	-6 566 905
Årets avskrivningar byggnader	-618 716	-594 517
Ingående avskrivningar markanläggningar	-73 363	-40 647
Årets avskrivningar markanläggningar	-32 716	-32 716
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 886 217	-7 234 785
Utgående redovisat värde	23 267 253	23 434 698
Redovisade värden byggnader	22 928 125	23 062 854
Redovisade värden mark	85 000	85 000
Redovisade värden markanläggningar	254 128	286 844

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	24 600 000	7 600 000	32 200 000	32 200 000
Lokaler	1964	39 000	0	39 000	39 000
		24 639 000	7 600 000	32 239 000	32 239 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	22 241 000	22 241 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	22 241 000	22 241 000

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	340	12 337
	340	12 337

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	34 647	32 311
Förutbetald kabel-TV och bredband	27 472	27 135
Upplupen intäkt el, värme, vatten	0	27 551
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 220	24 922
	89 339	111 919

Not 14 BANK

Handelsbanken	2 820	0
	2 820	0

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		0,78%	2024-04-30	4 950 000	0
Stadshypotek AB		4,41%	2025-04-30	1 747 332	505 336
Stadshypotek AB		3,04%	2025-06-01	3 499 990	0
Stadshypotek AB		1,05%	2026-04-30	4 950 000	0
Stadshypotek AB		4,11%	2027-04-30	5 232 000	0
				20 379 322	505 336

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 923 986**

Nästa års amortering av långfristig skuld 505 336
 Lån som ska konverteras inom ett år 4 950 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 455 336**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,40%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 021 344
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 17 852 642
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	166 229	184 105
Uttag	-1 870	-17 876
	164 359	166 229

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	8 295	11 919
	8 295	11 919

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	10 795	5 554
Personalens källskatt	1 000	1 000
Arbetsgivaravgifter	340	340
	12 135	6 894

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	47 400	56 600
Upplupna sociala avgifter	14 893	16 045
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	86 306	163 634
Upplupna räntekostnader	63 780	29 395
Upplupen revision	12 000	10 800
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	26 420	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	267 634	245 783
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 131	9 513
	525 564	531 770

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ann-Charlotte Hovne

.....
Berit Johansson

.....
Kennet Persson

.....
Kent Petersson

.....
Linda Persson

.....
Tonny Karlsson

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

Laila Helmersson
Revisor vald av föreningsstämman

Anita Persson
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Niklas i Älmhult, org.nr. 729000-0814

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Niklas i Älmhult för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt 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 Niklas i Ålmhult för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Laila Helmersson
Av föreningen vald revisor

Anita Persson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Niklas i Älmhult signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-CHARLOTTE HOVNE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 15:54:25



KENNET PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 21:53:05



LINDA PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 12:11:06



TONNY KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 21:09:24



KENT PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 09:56:00



BERIT JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 09:20:54



ANITA PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:48:50



LAILA HELMERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 17:00:09



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 17:23:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Niklas i Älmhult signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANITA PERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 11:56:30



LAILA HELMERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 12:05:13



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 17:23:00



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.