



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Parken i Nybro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Parken i Nybro med säte i Kalmar org.nr. 732400-0707 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nybro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Apollo 12		1959
Parken 12		1959

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar i Kalmar län. 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)	172
39	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2294
Totalt 41 objekt		2466

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 19 st 2 rok, 10 st 3 rok, 2 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Carl Joel Määttä	Ordförande	2021-06-11
Ann-Christine Quist Karlsson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2017-05-11
Karolina Virstedt	Ledamot	2022-06-09
Christian Kouznetsov Einarsson	Ledamot	2021-06-11
Louice Häll	Ledamot	2022-06-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:Louice Häll och Karolina Virstedt.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karolina Virstedt, Carl Joel Määttä, Christian Kouznetsov Einarsson och Louice Häll.

Revisorer har varit: Lennart Storm vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Boy Matschullis och Eduard Dvuzilov, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2023-09-13.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2001	Stambyte
2002-2003	Badrumsrenovering
2006	Underhåll av fönster/fönsterdörrar utvändigt
2010	Takomläggning
2011	Renovering av portaler
2013	Målning tvättstuga, torkrum och gångar i källare i båda husen. Byte till ledbelysning i gemensamma utrymmen
2015	PCB kontroll. Installation av tilluftsventiler i bostäder Injustering av värme, byte av ventiler och termostater
2016	Radonmätning. Skyddsrumsbesiktning
2017	Nya lägenhetsdörrar. Målning av trapphusen Postboxar
2018	Balkongrenovering. Energideklaration
2019	Ny avfuktare samt målning i torkrum. Digital tavla för bokning av tvättstuga
2020	Nytt torkskåp i tvättstuga
2021	OVK - Obligatorisk ventilationskontroll. Nytt låssystem och cylinderbyte (tre nycklar per bostad)
2022	Cylinderbyte för de mindre uthyrda förråden. Ny värme- och energistyrning med mätare i bostäderna. Nytt aggregat och tilluftsventilation i hyreslokal. Ladduttag för el- och hybridbilar. Stamspolning i bostäder och huvudstammar. Nya källardörrar med brytskydd.
2023	Målning i gemensamma utrymmen källartoiletter. Ny uteplats (pergola) Mellangatan 5. Byte av cirkulationspump för värme.

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

Årtal	Ändamål
2024	Renovering av miljörum och fler sorteringskärl. Golvbyten i hyreslokal
2025	Fönsterbyte

En del av det planerade underhållet flyttades fram då det inte ansågs vara i tillräckligt stort behov för att det skulle motiverats att utföras. Underhåll som ligger planerat kan komma att flyttas fram. Styrelsen har för avsikt att planera in en extrastämma under första kvartalet av året 2024 för att låta medlemmarna rösta om införande av IMD EI samt ett första beslut om att anta nya stadgar, 2023 års normalstadgar.

Styrelsen har en energiplan (från 2023) för att minska fastighetens energiförbrukning, klimatavtryck, energikostnader och förslag till att skapa egenproducerad el.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	186	147	151	184	161
Skuldsättning, kr/kvm	1 215	1 272	1 320	1 357	1 406
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 306	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	223	230	218	202	216
Årsavgifter, kr/kvm	787	749	728	728	713
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	824	781	760	756	738
Nettoomsättning, tkr	2 030	1 925	1 875	1 864	1 820
Resultat efter finansiella poster, tkr	150	-138	196	241	143
Soliditet, %	46	44	44	43	39

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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

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

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

Vatten, värme och bredband ingår i årsavgiften.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	80 870	0	0	80 870
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	18 030	0	0	18 030
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 488 403	0	17 292	1 505 695
S:a bundet eget kapital, kr	1 587 303	0	17 292	1 604 595
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 360 869	-137 796	-17 292	1 205 781
Årets resultat, kr	-137 796	137 796	150 077	150 077
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 223 073	0	132 785	1 355 858
S:a eget kapital, kr	2 810 376	0	150 077	2 960 453

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 152 000 kr samt ianspråktagande skett med 134 708 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	1 223 073
Årets resultat, kr	150 077
Reservation till underhållsfond, kr	-152 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	134 708
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 355 858

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 355 858

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	2 016 922	1 925 203
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 264	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 030 186	1 925 203
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 135 310	-1 149 446
Underhåll enligt plan	Not 5	-134 708	-325 860
Övriga externa kostnader	Not 6	-242 707	-260 317
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-134 841	-114 863
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-174 838	-174 837
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 822 404	-2 025 323
RÖRELSERESULTAT		207 782	-100 120
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 603	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 128	-37 429
Övriga finansiella poster	Not 9	-180	-308
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-57 705	-37 676
ÅRETS RESULTAT		150 077	-137 796

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	5 278 899	5 436 538
Inventarier och installationer	Not 11	10 397	27 596
Summa materiella anläggningstillgångar		5 289 296	5 464 134
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 289 796	5 464 634
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 190	1 190
Kundfordringar		0	2 200
Avräkningskonto HSB		525 368	858 604
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 350	28 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	89 461	78 659
Summa kortfristiga fordringar		617 369	969 350
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 15	500 000	0
Summa kassa och bank		500 000	0
Summa omsättningstillgångar		1 117 369	969 350
SUMMA TILLGÅNGAR		6 407 165	6 433 984

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	80 870	80 870
Upplåtelseavgifter	18 030	18 030
Fond för yttre underhåll	1 505 695	1 488 403
Summa bundet eget kapital	1 604 595	1 587 303
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 205 781	1 360 869
Årets resultat	150 077	-137 796
Summa fritt eget kapital	1 355 857	1 223 073
Summa eget kapital	2 960 452	2 810 376
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	0
Summa långfristiga skulder	0	1 216 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 996 000	1 920 000
Medlemmarnas inre fond	Not 17	13
Leverantörsskulder	196 355	243 850
Aktuell skatteskuld	Not 18	5 406
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	248 244
Summa kortfristiga skulder	3 446 713	2 407 608
Summa skulder	3 446 713	3 623 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 407 165	6 433 984

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	207 782	-100 120
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	174 838	174 837
	<u>382 620</u>	<u>74 717</u>
Erhållen ränta	356	61
Erlagd ränta	-60 353	-37 653
Övriga poster	-180	-308
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>322 443</u>	<u>36 817</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	20 991	-37 606
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-36 671	61 925
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>306 764</u>	<u>61 136</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-84 359
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-84 359</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-140 000	-120 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-140 000</u>	<u>-120 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	166 764	-143 223
Likvida medel vid årets början	858 604	1 001 827
Likvida medel vid årets slut	<u>1 025 368</u>	<u>858 604</u>
	166 764	-143 223

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:	15 - 120 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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 805 136	1 719 204
Hysesintäkt lokaler	70 101	66 468
Hysesintäkt övrigt	25 996	24 752
Konsumtionsavgift el	6 857	143
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	93 600	93 600
Intäkt andrahandsupplåtelse	8 972	4 433
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 260	5 315
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	11 288
	2 016 922	1 925 203
Vatten, värme och bredband ingår i arsavgiften		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	13 264	0
	13 264	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-36 226	-68 987
El	-65 420	-72 709
Uppvärmning	-323 914	-340 994
Vatten	-161 081	-153 839
Renhållning	-84 405	-73 812
Bevakningskostnader	0	-7 106
TV, bredband, iptelefoni	-96 731	-96 856
Obligatoriska besiktningar	-3 710	-17 691
Serviceavtal	-35 950	-21 841
Förvaltningskostnader	-239 154	-215 385
Försäkringar	-25 987	-19 872
Fastighetsskatt	-55 051	-55 051
Övriga driftskostnader	-7 682	-5 303
	-1 135 310	-1 149 446
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-10 625	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-37 650
Underhåll installationer	0	-175 544
Underhåll huskropp utvändigt	-9 083	0
Underhåll garage och bilplatser	0	-18 438
Underhåll övrigt	-115 000	-94 228
	-134 708	-325 860
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-11 600	-11 175
Övriga förvaltningskostnader	-188 155	-186 913
Kostnader överlåtelse och panter	-5 777	-7 004
Föreningsverksamhet	-780	-5 850
Konsulter	0	-6 156
Förbrukningsinventarier	-14 902	-22 083
Medlemsavgifter HSB	-19 567	-17 984
Samfällighets- och gemensamanläggning	0	-1 197
Stämman och styrelse	-1 926	-1 956
	-242 707	-260 317
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-60 000	-54 000
Löner för anställda	-31 100	-29 300
Övriga arvoden	-9 000	-2 000
Övriga personalkostnader	-955	-312
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-31 786	-27 252
	-134 841	-114 863
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-157 639	-157 638
Installationer och inventarier	-17 199	-17 199
	-174 838	-174 837
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Sedbank Hypotek AB	-180	-308
	-180	-308

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2078

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 322 920	9 238 561
Årets investering byggnader	0	84 359
Ingående anskaffningsvärde mark	125 700	125 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 448 620	9 448 620

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 012 082	-3 854 444
Årets avskrivningar byggnader	-157 639	-157 638
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 169 721	-4 012 082

Utgående redovisat värde

5 278 899

5 436 538

Redovisade värden byggnader

5 153 199

5 310 838

Redovisade värden mark

125 700

125 700

Fastighetsbeteckning: Parken 12 och Apollo 12

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	13 000 000	3 727 000	16 727 000	16 727 000
Lokaler	1959	348 000	139 000	487 000	487 000
		13 348 000	3 866 000	17 214 000	17 214 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning 3 766 000 3 766 000

Summa ställda säkerheter 3 766 000 3 766 000**Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	85 994	85 994
Utgående anskaffningsvärden	85 994	85 994

Ingående avskrivningar

-58 398

-41 199

Årets avskrivningar

-17 199

-17 199

Utgående avskrivningar

-75 597

-58 398

Utgående redovisat värde

10 397

27 596

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2023-12-31

2022-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 350	5 024
Övriga kortfristiga fordringar	0	23 673
	1 350	28 697

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	2 247	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 215	78 659
	89 461	78 659

Not 15 BANK

SBAB	500 000	0
	500 000	0

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		5,29%	2024-09-01	1 780 000	80 000
Swedbank Hypotek AB		1,07%	2024-04-11	1 216 000	120 000
				2 996 000	200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 2 996 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 996 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,18%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 800 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 996 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	10 950	39 216
Uttag	-10 937	-28 266
	13	10 950

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	4 979	4 979
Slutskatteskuld föregående år	427	0
	5 406	4 979

	2023-12-31	2022-12-31
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	694	0
	694	0
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	59 966	63 611
Upplupna räntekostnader	2 277	2 502
Upplupen revision	11 400	10 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	169 261	169 890
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 340	-18 974
	248 244	227 829

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Ann-Christine Quist Karlsson

.....
Carl Joel Määttä

.....
Christian Kouznetsov Einarsson

.....
Karolina Virstedt

.....
Louice Häll

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

.....
Lennart Storm
Revisor vald av föreningsstämman

.....
Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Parken i Nybro, org.nr. 732400-0707

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Parken i Nybro 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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 Parken i Nybro för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Nybro

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Storm
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

CARL JOEL MÄÄTTÄ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 18:21:41



ANN-CHRISTINE QUIST KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 18:21:48



CHRISTIAN KOUZNETSOV

EINARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 22:30:43



KAROLINA VIRSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 20:32:46



LOUICE HÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 18:42:36



LENNART STORM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 08:58:59



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 10:43:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LENNART STORM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 09:01:20



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 10:39:20



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.