



# ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Västanbo | Nässjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Västanbo i Nässjö

Org. nr. 727000-2236

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret  
**2023-01-01—2023-12-31**  
 Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Nässjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1971 på fastigheten Västanbo 11 och Östanbo 16 i Nässjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 6 st bostadshus med 12 uppgångar med adresserna: Västanbogatan 1 A-B, 3 A-B, 5 A-B, 4 A-B, 6 A-B och 8 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	24 st	1 rok	1 044 m <sup>2</sup>
		42 st	2 rok	2 701 m <sup>2</sup>
		18 st	3 rok	1 440 m <sup>2</sup>
		84 st		5 185 m <sup>2</sup>
Garage		51 st		
P-platser		40 st		
		91 st		
Totalt		175 st		5 185 m <sup>2</sup>

Lgh 65 används som föreningslokal och lgh 25 som gäst/uthyrningslägenhet.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Installation av solceller på samtliga sex hustak.
- Saneringsarbete med att ta bort PCB-haltiga fogar på 12 entréer och tätningar av lägenhets- och källarfönster.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under gångna året har vi genomfört följande underhåll och investeringar: PCB sanering av vår mark. Asfalterat gångar och breddat dem med 1 meter. Nya dräneringsrör vid samtliga hus, sått gräsytor, plattsättning uteplatser, nya belysningspollare, dragit fram el och vatten till grillplatsen. Avslutat fönstersanering. Fyra ladd platser för elbilar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen i april och augusti 2023. Styrelsen följer dessutom upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Slutföra marksaneringen under år 2024.
- Stambyte/relaning.
- Kulvertar.

### Aktiviteter

Regelbunden info till samtliga boende och uppdatering av lägenhetspärmarna. Föreningen har haft två informationsmöten och årsstämman på Träcentrum, alla har avslutats med förtäring. Möte med samtliga som har uteplats i samband med lägenheten.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2023-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 6 % 2024-01-01. Föreningen kommer att få fortsätta att höja årsavgifterna för att få vår ekonomi i balans och klara framtida underhåll.

### Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta. Föreningen har erhållit el stöd.

### Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

**Väsentliga avtal**

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal med HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-06-21, med efterföljande buffé. På stämman deltog 26 medlemmar. Extra stämma hölls den 2023-08-28, angående stadgeändring. Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2023-10-10.

Föreningen hade vid årets slut 96 medlemmar (föregående års antal 98) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Kerstin Johansson	ordförande
Birgitta Solve	sekreterare
Elisabeth Wernbo	ledamot
Rolf Lind	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna  
Elisabeth Wernbo och Kerstin Johansson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kerstin Johansson, Birgitta Solve, Rolf Lind  
Elisabeth Wernbo, två i förening.

Revisor har varit Monica Engdahl med Eva Lundberg som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit ordinarie Kerstin Johansson och ersättare Birgitta Solve.

Valberedning har varit Hans-Eric Ericsson, sammankallande och Bo Levin.



**Flerårsöversikt**

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 894	3 726	3 521	3 402	3 259
Res. efter finansiella poster, kr	57	-174	-154	-155	-328
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	693				
Skuldsättning kr per kvm	2 340				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 340				
Sparande per kvm	78				
Räntekänslighet, %	3,4				
Energikostnad per kvm	281				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	92				

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	415 400	0	1 726 725	990 143	-173 518
Resultatdisp enl stämmobeslut -22			0	-173 518	173 518
			1 726 725	816 625	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			302 000	-302 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-77 264	77 264	
Årets resultat					57 176
Belopp vid årets slut	415 400	0	1 951 461	591 889	57 176

Föreningen äger 2 st lägenheter, lgh nr 25 och nr 65 (föreningslokal).

**Resultatdisposition**

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	591 889
Årets resultat	57 176
Till stämmans förfogande	649 065
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanserat resultat	649 065
	649 065

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 951 461 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 894 398	3 726 105
Summa rörelsens intäkter		3 894 398	3 726 105
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-3 009 605	-3 026 145
Periodiskt underhåll	Not 3	-77 264	-292 585
Övriga externa kostnader	Not 4	-44 800	-41 800
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-182 447	-166 928
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-269 829	-269 829
Summa rörelsens kostnader		-3 583 945	-3 797 287
<b>Rörelseresultat</b>		<b>310 453</b>	<b>-71 182</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 997	3 665
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 274	-106 001
Summa finansiella poster		-253 277	-102 336
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>57 176</b>	<b>-173 518</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>57 176</b>	<b>-173 518</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 13 Not 7 5 937 251	6 207 080
Mark	374 000	374 000
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8 0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9 8 421 369	2 318 591
	<u>14 732 620</u>	<u>8 899 671</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 73 500	73 500
	<u>73 500</u>	<u>73 500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>14 806 120</u>	<u>8 973 171</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	2 431
Avräkningskonto HSB Göta	1 117 570	2 220 299
Övriga fordringar	Not 11 34 959	34 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 277 493	259 843
	<u>1 430 022</u>	<u>2 516 845</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
<i>Kassa och bank</i>		
Bankkonton	13 474	10 693
	<u>13 474</u>	<u>10 693</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>1 443 496</u>	<u>2 527 537</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<b><u>16 249 616</u></b>	<b><u>11 500 708</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	415 400	415 400
Fond för yttre underhåll	1 951 461	1 726 725
	<u>2 366 861</u>	<u>2 142 125</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	591 889	990 143
Årets resultat	57 176	-173 518
	<u>649 065</u>	<u>816 625</u>
Summa eget kapital	<u>3 015 926</u>	<u>2 958 750</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 11 604 130	7 215 170
	<u>11 604 130</u>	<u>7 215 170</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 527 040	359 040
Leverantörsskulder	688 681	456 757
Skatteskulder	16 681	16 681
Fond för inre underhåll	43 203	43 203
Övriga skulder	Not 14 7 596	37 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 346 359	413 938
	<u>1 629 560</u>	<u>1 326 788</u>
Summa skulder	<u>13 233 690</u>	<u>8 541 958</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>16 249 616</u></b>	<b><u>11 500 708</u></b>



	2023-01-01	2022-01-01
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	57 176	-173 518
Avskrivningar	269 829	269 829
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	327 005	96 311
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 906	-42 023
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	134 772	-88 652
Kassaflöde från löpande verksamhet	445 871	-34 364
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-6 102 778	-2 318 591
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 102 778	-2 318 591
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	4 556 960	1 927 023
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 556 960	1 927 023
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 099 948</b>	<b>-425 932</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>2 230 992</b>	<b>2 656 923</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>1 131 044</b>	<b>2 230 992</b>

\*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

## Noter

2023-01-01  
2023-12-312022-01-01  
2022-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

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

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	0,59
Ombyggnader	4,56

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Inkomstskatt</b>		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 812 020 kr.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Avsättningar</b>		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	3 559 926	3 390 225
Hyror	245 335	234 410
Elintäkter	33 015	129 757
Övriga intäkter*	120 842	31 087
Bruttoomsättning	3 959 118	3 785 479
Avgiftsbortfall	-60 810	-57 909
Hysesbortfall	-3 910	-1 465
	<b>3 894 398</b>	<b>3 726 105</b>
* elstöd 75 577 kr under år 2023.		
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	658 304	578 410
Reparationer	105 333	165 420
El	360 062	476 293
Uppvärmning	681 346	702 797
Vatten	413 725	367 428
Sophämtning	118 373	87 646
Kabel-TV, internet	197 933	175 948
Övriga avgifter	73 879	66 093
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	127 000	127 000
Förvaltningsarvoden	165 032	164 147
Övriga driftskostnader	108 619	114 963
	<b>3 009 605</b>	<b>3 026 145</b>
<b>Not 3 Periodiskt underhåll</b>		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	77 264	292 585
	<b>77 264</b>	<b>292 585</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	14 100	11 100
Medlemsavgifter	30 700	30 700
	<b>44 800</b>	<b>41 800</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	58 995	54 653
Vicevärdsarvode	28 600	27 555
Revisorsarvode	2 930	2 815
Löner och andra ersättningar	53 375	45 370
Sociala kostnader	14 640	13 194
	158 540	143 587
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	21 580	21 058
Sociala kostnader	2 327	2 284
	23 907	23 342

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Totalt</b>	<b>182 447</b>	<b>166 928</b>
<b>Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	269 829	269 829
	<b>269 829</b>	<b>269 829</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2070	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1971	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	13 321 115	13 321 115
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 321 115	13 321 115
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 114 035	-6 844 206
Årets avskrivningar	-269 829	-269 829
Utgående avskrivningar	-7 383 864	-7 114 035
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>5 937 251</b>	<b>6 207 080</b>
Taxeringsvärde för Västanbo 11 och Östanå 16		
Byggnad - bostäder	29 000 000	29 000 000
Byggnad - lokaler	659 000	659 000
	29 659 000	29 659 000
Mark - bostäder	9 000 000	9 000 000
Mark - lokaler	641 000	641 000
	9 641 000	9 641 000
Taxeringsvärde totalt	39 300 000	39 300 000
<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	8 125	8 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 125	8 125
Ingående avskrivningar	-8 125	-8 125
Utgående avskrivningar	-8 125	-8 125
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 318 591	0
Årets investering	6 102 778	2 318 591
Utgående anskaffningsvärde	<b>8 421 369</b>	<b>2 318 591</b>
Pågående nyanläggning avser sanering av mark. Beräknad utgift uppgår till ca 8,5 milj.kr och beräknas färdig år 2024. Även laddstolparna ligger på pågående, de kommer göras färdiga när marken är klar. Den beräknade kosta till ca 125 000 kr när bidraget från Naturvårdsverket är avdraget.		
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	<b>73 500</b>	<b>73 500</b>
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	32 959	32 272
Övriga fordringar	2 000	2 000
	<b>34 959</b>	<b>34 272</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	277 493	259 843
	<b>277 493</b>	<b>259 843</b>

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	289483	1,32%	2028-12-01	256 000	0
Stadshypotek AB	290431	1,54%	2029-03-01	1 780 000	80 000
Stadshypotek AB	293768	1,46%	2025-12-01	451 420	34 040
Stadshypotek AB	297921	4,32%	2030-09-30	2 343 750	125 000
Stadshypotek AB	301156	4,37%	2033-06-30	2 466 000	68 000
Stadshypotek AB	629956	1,32%	2028-12-01	2 384 000	120 000
Stadshypotek AB	866763	4,37%	2033-06-30	2 450 000	100 000
				12 131 170	527 040
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>11 604 130</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 495 970
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>527 040</b>	<b>359 040</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				<b>12 426 000</b>	<b>7 874 000</b>
<i>Varav obelånade</i>				<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				337	0
Arbetsgivaravgifter				114	0
Mervärdesskatt				7 145	29 859
Övriga kortfristiga skulder				0	7 310
				<b>7 596</b>	<b>37 169</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				5 719	5 994
Övriga upplupna kostnader				31 460	107 630
Förutbetalda hyror och avgifter				309 180	300 314
				<b>346 359</b>	<b>413 938</b>

**Övriga noter****Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Föreningen har fått elstöd.



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Västanbo i Nässjö, org.nr. 727000-2236

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Västanbo i Nässjö för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Nässjö

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Engdahl  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Västanbo I Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KERSTIN JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:49:58



**BIRGITTA SOLVE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:53:24



**ELISABETH WERNBO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 13:06:56



**ROLF LIND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 08:27:21



**MONICA ENGDAHL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 16:27:41



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 23:34:27



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Västanbo I Nässjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MONICA ENGDAHL**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 16:25:16



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-09 kl. 23:35:00



# 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.