



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Näsby i Örebro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Näsby i Örebro med säte i Örebro org.nr. 769602-1018 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som 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. Föreningens stadgar registrerades 2018-08-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lången 2	1997-03-13	2005

Totalt 1 objekt

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Folksam, där bostadsrättstillägget ingår.

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 658
5	p-platser	0
36	garageplatser	0
Totalt 75 objekt		4 658

På fastigheten finns 17 parhus fördelat på 34 lägenheter med adresserna Odalgatan 12-14, 18, 22-38, Örebro. Föreningens bostäder fördelar sig på följande: 34 st 4 rok på 137 m².

Inom föreningen finns 36 carportar och 5 parkeringsplatser. Laddboxar har installerats i samtliga carportar.

Föreningen äger andelar i Lången-Näsby samfällighetsförening, org.nr. 717906-7462 (34/42 andelar väg och 34/39 andelar VA-ledningar).



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Roland Håkansson	Ledamot	2023-08-28
Johan Stering	Ordförande	
Lars Huss	Ledamot	
Helen Willyams	Ledamot	
Eleonore Bogges	Ledamot	
Max Ahlqvist	Ledamot	
Fredrik Åkerlund	Ledamot	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Stering, Eleonore Bogges och Helen Willyams.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roland Håkansson, Eleonore Bogges och Johan Stering.

Revisorer har varit: Ann-Sofie Bergkvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Robert Jensen (sammankallande) och Kjell-Ove Nordström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5,3%. En förändring av årsavgiften med +8,3% 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. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 330 000 kronor. Under året har föreningen bland annat bytt ut utebelysning/stolparmaturer och asfalterat. Målning av dörrar ligger i planen och målning av husens fasader sker tidigast år 2028.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2012	Markanläggning
2013-2014	Målning samtliga hus
2020	Renovering lekplats
2022	Laddboxar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

Under året har föreningen anordnat två städdagar, en under våren och en under hösten. Informationsblad och gruppsms med aktuell information har skickats ut till medlemmarna.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	211	195	190	218	207
Skuldsättning, kr/kvm	6 408	6 470	6 533	6 576	6 593
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 408	6 470	6 533	6 576	6 593
Räntekänslighet, %	12	13	13	13	13
Energikostnad, kr/kvm	43	48	34	27	26
Årsavgifter, kr/kvm	525	499	499	499	499
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	99	98	97	98
Totala intäkter, kr/kvm	551	506	509	513	507
Nettoomsättning, tkr	2 552	2 358	2 371	2 389	2 362
Resultat efter finansiella poster, tkr	-149	95	-130	-344	147
Soliditet, %	57	57	56	56	57

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). Föreningens hushåll har egna avtal för värme och el, varför nyckeltalet för energikostnad är låg.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Medlemmarna har egna avtal för värme och el och ingår inte 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.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Åtgärderna är av periodisk karaktär och har finansierats med hjälp av medel som reserverats tidigare år, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

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	37 400 000	0	0	37 400 000
Underhållsfond, kr	2 457 368	0	9 500	2 466 868
S:a bundet eget kapital, kr	39 857 368	0	9 500	39 866 868
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	271 791	95 426	-9 500	357 717
Årets resultat, kr	95 426	-95 426	-148 551	-148 551
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	367 217	0	-158 051	209 166
S:a eget kapital, kr	40 224 585	0	-148 551	40 076 034

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 330 000 kr samt ianspråktagande skett med 320 500 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	367 217
Årets resultat, kr	-148 551
Reservation till underhållsfond, kr	-330 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	320 500
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	209 166

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	209 166
------------------------------------	----------------

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	2 552 132	2 357 763
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	14 391	0
Summa rörelseintäkter		2 566 523	2 357 763
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 316 560	-909 157
Övriga externa kostnader	Not 5	-48 074	-38 033
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-156 819	-145 473
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-812 747	-812 747
Summa rörelsekostnader		-2 334 200	-1 905 410
Rörelseresultat		232 323	452 353
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		120 455	15 970
Räntekostnader och liknande resultatposter		-501 329	-372 897
Summa finansiella poster		-380 874	-356 927
Årets resultat		-148 551	95 426

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7	65 586 980
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>66 399 727</u>
		65 586 980
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier, andelar och värdepapper	Not 8	500
		<u>500</u>
		500
Summa anläggningstillgångar		<u>65 587 480</u>
		<u>66 400 227</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		2 299
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 543 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 006
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 665 339</u>
		4 044
		2 919 479
		51 095
		2 974 618
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Kortfristiga placeringar	Not 10	3 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>3 000 000</u>
		0
		0
<i>Kassa och bank</i>		147 260
Summa omsättningstillgångar		<u>4 812 599</u>
		<u>1 431 619</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>70 400 079</u>
		<u>70 806 464</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 400 000	37 400 000
Fond för yttre underhåll		2 466 868	2 457 368
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>39 866 868</u>	<u>39 857 368</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		357 717	271 791
Årets resultat		-148 551	95 426
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>209 165</u>	<u>367 217</u>
Summa eget kapital		<u>40 076 034</u>	<u>40 224 585</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	22 771 000	23 009 472
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>22 771 000</u>	<u>23 009 472</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 078 472	7 130 000
Leverantörsskulder		33 121	48 037
Skatteskuld		38 587	26 716
Övriga kortfristiga skulder		25 842	16 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		377 023	351 358
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>7 553 045</u>	<u>7 572 407</u>
Summa skulder		<u>30 324 045</u>	<u>30 581 879</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>70 400 079</u>	<u>70 806 464</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-148 551	95 426
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	<u>812 747</u>	<u>812 747</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	664 196	908 173
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-84 047	-131 481
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>32 166</u>	<u>-173 860</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	612 316	602 832
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	<u>0</u>	<u>-428</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-428
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-290 000</u>	<u>-290 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-290 000	-290 000
Årets kassaflöde	322 316	312 404
Likvida medel vid årets början	4 150 356	3 936 952
Likvida medel vid årets slut	4 472 672	4 150 356

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	1
Tillkommande utgifter	5
Markanläggningar	10
Inventarier	

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 445 960	2 323 560
Hyror	22 800	22 200
Övriga avgifter	51 266	24 634
Övriga intäkter (markersättning, vägavgifter)	36 906	-9 231
Bruttoomsättning	2 556 932	2 361 163
Hysesbortfall	-4 800	-3 400
	2 552 132	2 357 763
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	14 391	0
	14 391	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	89 610	104 900
Reparationer	139 925	72 596
El	78 694	103 233
Vatten	123 488	119 253
Sophämtning	80 973	74 586
Övriga avgifter	61 358	54 634
Förvaltningskostnader	105 555	66 849
Fastighetsavgift	316 458	301 716
Övriga driftskostnader	0	11 390
Planerat underhåll	320 500	0
	1 316 560	909 157
Not 5 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	0	570
Juridiska avgifter	600	0
Revisionskostnad	12 000	10 375
Medlems- och styrelseaktiviteter	18 174	14 589
Medlemsavgift HSB	16 500	12 500
Övriga kostnader	800	0
	48 074	38 033
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	122 100	113 100
Övriga arvoden	600	0
Revisorsarvode	0	4 000
Sociala kostnader	34 119	28 373
	156 819	145 473

Övriga

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	70 398 200	70 398 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 398 200	70 398 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 338 179	-7 581 350
Årets avskrivningar	-756 830	-756 829
Utgående avskrivningar	-9 095 009	-8 338 179
Bokfört värde	61 303 191	62 060 021
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	3 814 800	3 814 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 814 800	3 814 800
Bokfört värde	3 814 800	3 814 800
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	818 928	519 500
Omklassificeringar (laddstolpar)	0	299 428
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	818 928	818 928
Ingående ackumulerade avskrivningar	-294 022	-238 104
Årets avskrivningar	-55 918	-55 918
Utgående avskrivningar	-349 940	-294 022
Bokfört värde	468 988	524 906
Summa byggnader och mark	65 586 980	66 399 727
Taxeringsvärde för Lången 2 i Örebro. Värdeår 2005.		
Byggnad - småhus	52 530 000	52 530 000
	52 530 000	52 530 000
Mark - småhus	28 254 000	28 254 000
	28 254 000	28 254 000
Taxeringsvärde totalt	80 784 000	80 784 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna ek. förening	500	500
	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		217 623	55 169		
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 325 411	2 718 737		
Övriga fordringar		0	145 573		
		1 543 034	2 919 479		
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Räntebärande konto SBAB		3 000 000	0		
		3 000 000	0		
Not 11 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat		
			Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	37 400 000	2 457 368	271 791	95 426	
Omföring av årets resultat enligt årsstämma			95 426	-95 426	
Disp. Fond för yttre UH enl styrelsebeslut		-320 500	320 500		
Avsättn. fond för yttre UH enl underhållsplan		330 000	-330 000		
Årets resultat				-148 551	
Belopp vid årets slut	37 400 000	2 466 868	357 717	-148 551	
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	31473101	0,84%	2025-11-14	7 368 000	160 000
Stadshypotek AB	134629	1,34%	2026-10-30	8 853 000	90 000
Stadshypotek AB	17124	1,25%	2024-03-30	6 788 472	0
Swedbank	2955257825	3,82%	2027-03-25	3 500 000	40 000
Swedbank	2955257833	3,73%	2028-03-24	3 340 000	0
				29 849 472	290 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				22 771 000	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					28 399 472
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				37 600 000	37 600 000
<i>varav frigjorda</i>					
Summa ställda säkerheter				37 600 000	37 600 000
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				290 000	300 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				6 788 472	6 830 000
				7 078 472	7 130 000

Örebro, 2024

Digitalt signerad av

.....
Roland Håkansson

.....
Eleonore Bogges

.....
Fredrik Åkerlund

.....
Helen Willyams

.....
Karl Johan Stering

.....
Lars-Gösta Arne Huss

.....
Max Ahlqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Ann-Sofie Bergkvist

.....
Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Näsby i Örebro, org.nr. 769602-1018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Näsby i Örebro 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Näsby i Örebro 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ann-Sofie Bergkvist
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Näsby i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARL JOHAN STERING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 13:58:40



LARS-GÖSTA ARNE HUSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:09:34



ELEONORE BOGGES

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 20:28:26



FREDRIK ÅKERLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:36:49



ROLAND HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:16:25



MAX AHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 09:12:29



HELEN WILLYAMS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 15:45:58



ANN-SOFIE BERGKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 18:03:32



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 06:41:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Näsby i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANN-SOFIE BERGKVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 18:05:05

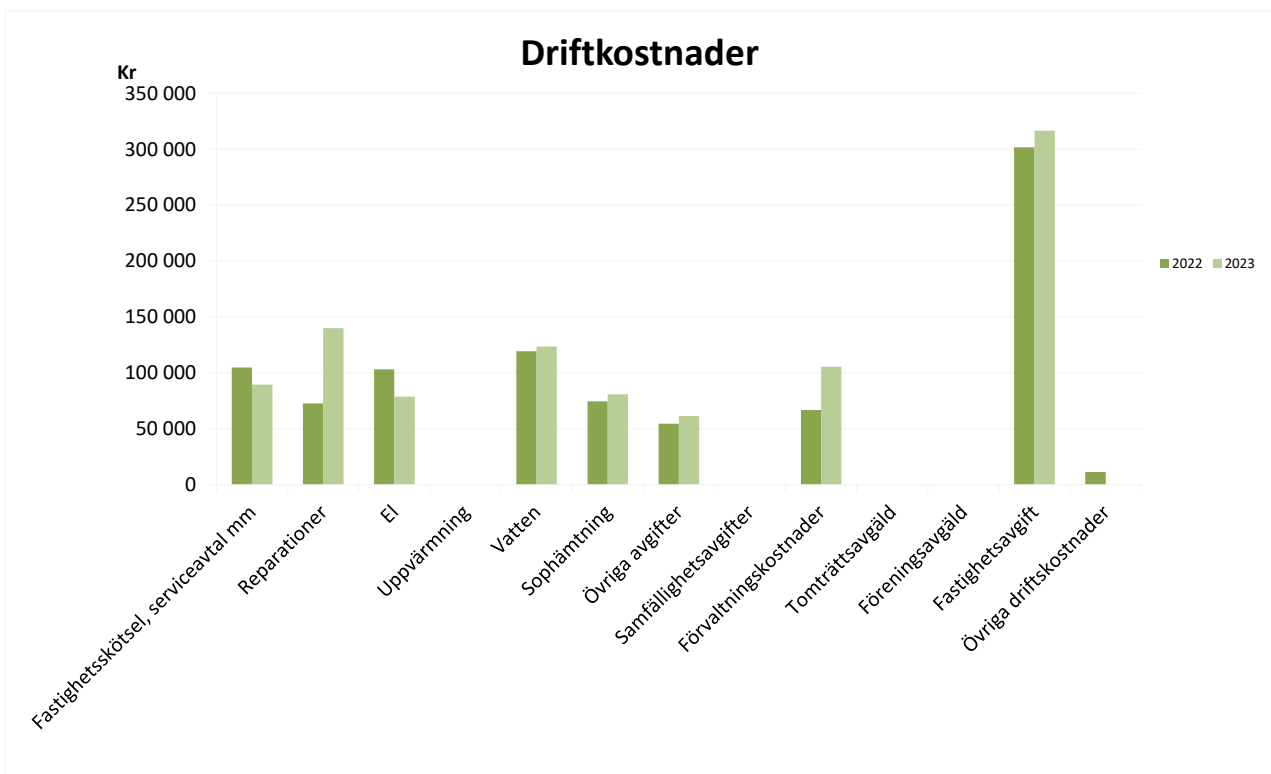
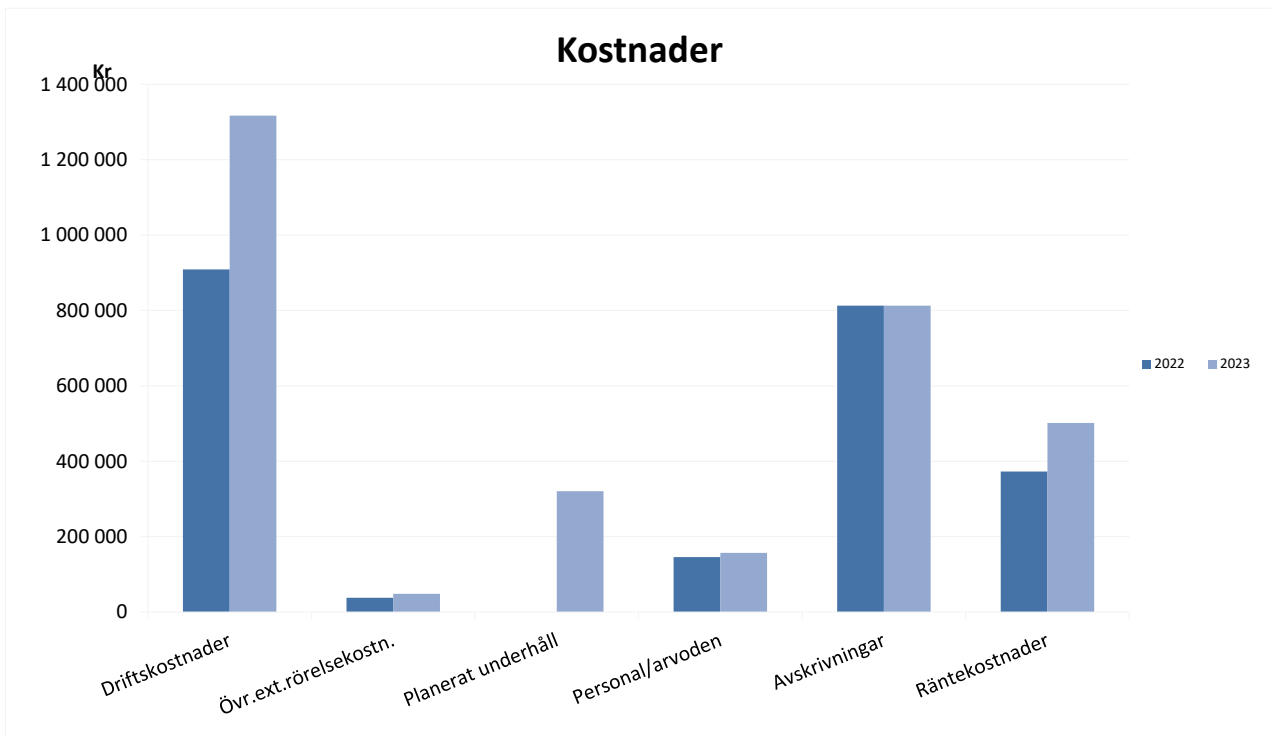


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 06:43:26







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Näsby i Örebro



211
KR/KVM
SPARANDE



6408
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



12%
RÄNTEKÄNSLIGHET



43
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



525
KR/KVM
ÅRSavgift

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

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 211 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 6408 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 12%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 43 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 525 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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.