



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Nian i Köping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Nian i Köping med säte i KÖPING org.nr. 778500-1590 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Köping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björnbäret 2	1961-01-01	1961 och 2005

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
89	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5097
1	lägenheter (hyresrätt)	38
83	p-platser (varav två med elbilsladdare)	0
16	garageplatser	160
15	förråd	157
Totalt 204 objekt		5452

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 47 st 2 rok, 30 st 3 rok, 1 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Fulvio Malinaric	Ordförande
Ann-Charlotte Malinaric	Sekreterare
Seppo Hannonmaa	Ledamot
Ingrid Andersson	Ledamot
Hanna Andersson	Ledamot
Petra Signal	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fulvio Malinaric, Ann-Charlotte Malinaric samt Ingrid Andersson.

Styrelsen har under året hållit 8 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Fulvio Malinaric och Hanna Andersson, två i förening.

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

Valberedning har varit: Seppo Hannonmaa (sammanställande) och Kjell Andreasson, valda vid föreningsstämman.

Ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma har varit: Fulvio Malinaric med Hanna Andersson som suppleant.

Vicevärd under året har varit: Seppo Hannonmaa och Kjell Andreasson samt Hanna Andersson som administrativ värd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30 i allrummet hos föreningen. På stämman deltog 13 st röstberättigade medlemmar.

En extrastämma hölls 2023-01-10 för att behandla frågan om installation av fiber till lägenheterna. På stämman deltog 23 st medlemmar och även den stämman hölls i allrummet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-11.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Fönsterbyte
2005	Garage
2010	Relining
2012	Dörrbyte källare
2016	Lägenhetsdörrar, vädringsfönster
2018	Balkongreovering
2022	Värmeinjustering
2022	Elbilsladdare

Under året har föreningen installerat fiber till lägenheterna, utfört målning i källaren, förstärkt källardörrarna, monterat räcken till källaruppgångarna samt lagat murbruket runt hörnet i B-huset.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåts.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 96 (94) varav HSB Mälardalarna utgör en.

Under året har styrelsen skickat ut 4 st informationsbrev till de boende.

Föreningen har haft 2 st städdagar och 1 st julfest.

Föreningen har en mailadress: hsbnian.koping@outlook.com

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022*	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	251	156	222	218	210
Skuldsättning, kr/kvm	1 012	1 213	1 319	1 388	1 457
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 075	1 289	1 360	1 431	1 360
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	200	183	191	179	176
Årsavgifter, kr/kvm	715	675	675	661	661
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	94	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	720	679	699	691	665
Nettoomsättning, tkr	3 890	3 672	3 669	3 622	3 554
Resultat efter finansiella poster, tkr	947	469	737	464	557
Soliditet, %	50	41	39	33	30

* Lokalytan har ändrats efter fastighetstaxering 2022 därav avvikelser mellan vissa nyckeltal.

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.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	295 650	0	0	295 650
Underhållsfond, kr	2 926 206	0	216 926	3 143 132
S:a bundet eget kapital, kr	3 221 856	0	216 926	3 438 782
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 575 285	468 700	-216 926	1 827 059
Årets resultat, kr	468 700	-468 700	946 797	946 797
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 043 985	0	729 871	2 773 856
S:a eget kapital, kr	5 265 841	0	946 797	6 212 638

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 396 000 kr samt ianspråktagande skett med 179 074 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller lanspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 043 985
Årets resultat, kr	946 797
Reservation till underhållsfond, kr	-396 000
lanspråkstagande av underhållsfond, kr	179 074
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 773 856

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 773 856
-----------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 889 912	3 671 733
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	201 199	0
Summa rörelseintäkter		4 091 111	3 671 733
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 501 335	-2 435 312
Planerat underhåll	Not 5	-179 074	-142 432
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-172 731	-283 821
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-233 768	-233 683
Summa rörelsekostnader		-3 086 909	-3 095 247
Rörelseresultat		1 004 203	576 486
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	53 800	7 429
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-111 206	-115 215
Summa finansiella poster		-57 406	-107 786
Årets resultat		946 797	468 700
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-396 000	-356 000
Disposition underhållsfond		179 074	142 432
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-216 926	-213 568
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		729 871	255 132

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 10 9 860 508	9 750 632
Mark	Not 11 268 800	268 800
Markanläggningar	Not 12 34 400	38 700
Inventarier	Not 13 0	0
	<u>10 163 708</u>	<u>10 058 132</u>
Summa anläggningstillgångar	10 163 708	10 058 132
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14 0	1 208
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15 40 037	70 399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	229 525	160 824
	<u>269 562</u>	<u>232 431</u>
Kassa och bank	Not 16 1 965 587	2 610 183
Summa omsättningstillgångar	<u>2 235 149</u>	<u>2 842 614</u>
Summa tillgångar	12 398 857	12 900 746

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	295 650	295 650
Underhållsfond	<u>3 143 132</u>	<u>2 926 206</u>
	3 438 782	3 221 856
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 827 059	1 575 285
Årets resultat	<u>946 797</u>	<u>468 700</u>
	2 773 855	2 043 985
 Summa eget kapital	 <u>6 212 638</u>	 <u>5 265 841</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 18 <u>2 249 875</u>	<u>4 032 500</u>
	2 249 875	4 032 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 3 230 625	2 536 000
Leverantörsskulder	186 654	467 930
Aktuell skatteskuld	9 103	7 540
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 23 071	27 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>486 891</u>	<u>563 908</u>
	3 936 344	3 602 405
 Summa skulder	 <u>6 186 219</u>	 <u>7 634 905</u>
 Summa eget kapital och skulder	 <u>12 398 857</u>	 <u>12 900 746</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	946 797	468 700
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	233 768	233 683
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 180 565</u>	<u>702 383</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 131	-58 625
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-360 686	512 868
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>782 748</u>	<u>1 156 626</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter - värmeinjustering/fiber	-339 344	-740 406
Investeringar i maskiner/inventarier - laddstolpe	0	-43 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-339 344</u>	<u>-783 406</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-588 000	-363 000
Extraamortering	-500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 088 000</u>	<u>-363 000</u>
Årets kassaflöde	-644 596	10 220
Likvida medel vid årets början	2 610 183	2 599 963
Likvida medel vid årets slut	1 965 587	2 610 183

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

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 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) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,52 %

Markanläggningar 10 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

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

Skulder till kreditinstitut

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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, värme och vatten ingår	3 644 808	3 438 792
Hyror, lokaler, p-platser och garage	217 604	217 944
Övriga intäkter	35 002	21 481
Bruttoomsättning	<u>3 897 414</u>	<u>3 678 217</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-756	-60
Hyresbortfall	-6 746	-6 424
	3 889 912	3 671 733
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättning (avser skadeutfall 2022)	201 199	0
	201 199	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	433 373	379 773
Reparationer	165 229	342 693
El	112 459	108 423
Uppvärmning	652 459	576 203
Vatten	317 809	305 227
Sophämtning	152 016	131 691
Övriga avgifter	326 244	249 736
Förvaltningskostnader	181 081	200 513
Fastighetsavgift	82 670	82 670
Övriga driftskostnader	77 996	58 382
	2 501 335	2 435 312
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll markytor	0	37 500
Underhåll enligt plan	179 074	104 932
	179 074	142 432
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	85 786	60 034
Vicevärdsarvode	48 000	44 000
Övriga arvoden	1 700	20 164
Revisorsarvode	7 026	6 714
Löner och andra ersättningar	0	81 806
Sociala kostnader	25 601	45 217
	168 113	257 934
Övriga		
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 663	7 179
Förändring semesterlöneskuld	-4 768	14 432
Löneskatt	0	758
Pensionskostnader och förpliktelser	1 724	3 518
	4 619	25 887
	172 731	283 821
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	229 468	229 383
Markanläggningar	4 300	4 300
	233 768	233 683
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	53 294	7 374
Ränteintäkter skattekonto	467	34
Övriga finansiella intäkter	39	21
	53 800	7 429

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	110 712	114 915
Övriga finansiella kostnader	494	300
	111 206	115 215



Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	15 271 874	14 531 468
Årets nyanskaffning - värmeinjustering/fiber	339 344	740 406
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 611 218	15 271 874
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 521 242	-5 291 859
Årets avskrivningar	-229 468	-229 383
Utgående avskrivningar	-5 750 710	-5 521 242
Bokfört värde	9 860 508	9 750 632
Taxeringsvärde för Björnbäret 2 i Köping. Värdeår 1961.		
Byggnad - bostäder hyreshus	21 200 000	21 200 000
Byggnad - lokaler	337 000	337 000
	21 537 000	21 537 000
Mark - bostäder hyreshus	5 000 000	5 000 000
Mark - lokaler	70 000	70 000
	5 070 000	5 070 000
Taxeringsvärde totalt	26 607 000	26 607 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	268 800	268 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 800	268 800
Bokfört värde	268 800	268 800
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	43 000	0
Årets investeringar	0	43 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 000	43 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 300	0
Årets avskrivningar	-4 300	-4 300
Utgående avskrivningar	-8 600	-4 300
Bokfört värde	34 400	38 700
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	83 384	83 384
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 384	83 384
Ingående avskrivningar	-83 384	-83 384
Utgående avskrivningar	-83 384	-83 384
Bokfört värde	0	0

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	1 208			
	0	1 208			
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	23 287	29 649			
Övriga fordringar	16 750	40 750			
	40 037	70 399			
Not 16 Kassa och bank					
Bankkonto	1 965 237	2 609 833			
Handkassa	351	351			
	1 965 587	2 610 183			
Not 17 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	295 650	2 926 206	1 575 285	468 700	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			468 700	-468 700	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-179 074	179 074		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		396 000	-396 000		
Årets resultat				946 797	
Belopp vid årets slut	295 650	3 143 132	1 827 059	946 797	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Västra	N 6550977422	1,71%	2024-11-01	1 520 000	80 000
Sparbanken Västra	N 8182-8,385745924-6	1,60%	2025-04-01	924 375	42 500
Sparbanken Västra	N 9255932841	4,66%	2025-12-30	1 448 000	80 000
Sparbanken Västra	N 9852847210	1,59%	2024-10-01	1 588 125	60 500
				5 480 500	263 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 249 875	
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					4 165 500
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				8 408 000	8 408 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				8 408 000	8 408 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				263 000	363 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 967 625	2 173 000
				3 230 625	2 536 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				9 762	11 017
Källskatt				13 309	15 157
Övriga kortfristiga skulder				0	853
				23 071	27 027
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				341 601	338 481
Upplupna räntekostnader				6 735	7 806
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				138 555	217 621
				486 891	563 908
Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter

2023-12-31

2022-12-31

Köping, 2024-03-24

Digitalt signerad av


Ann-Charlotte Malinaric

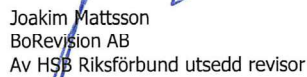
Fulvio Malinaric


Hanna Andersson
Ingrid Andersson
Seppo Hännömaa
Petra Signal

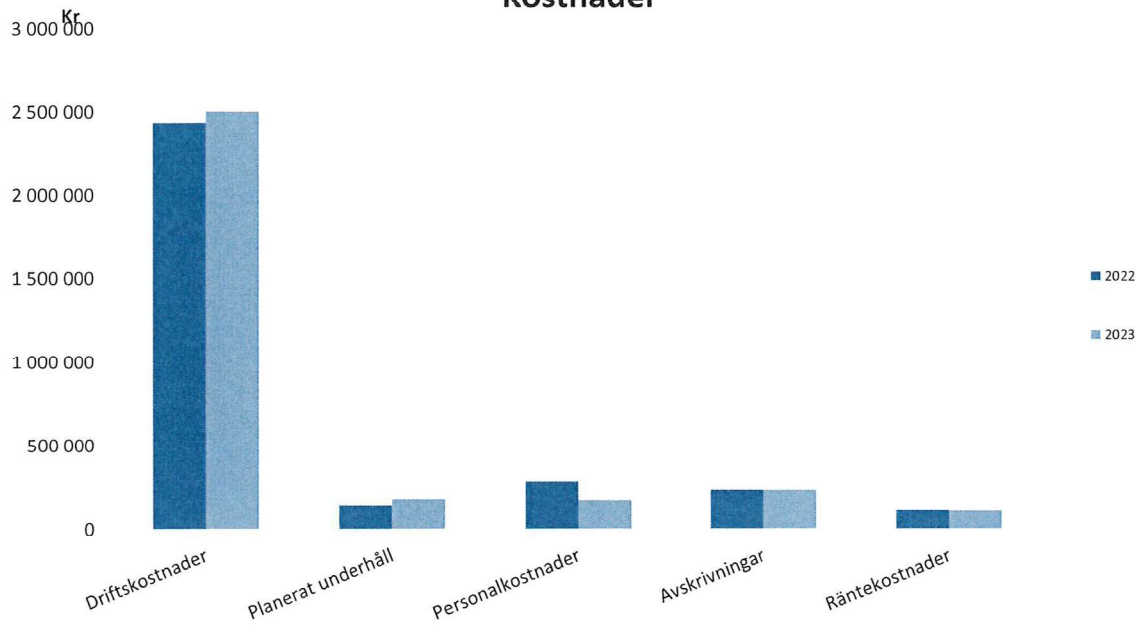
Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-07


Peter Lövdin

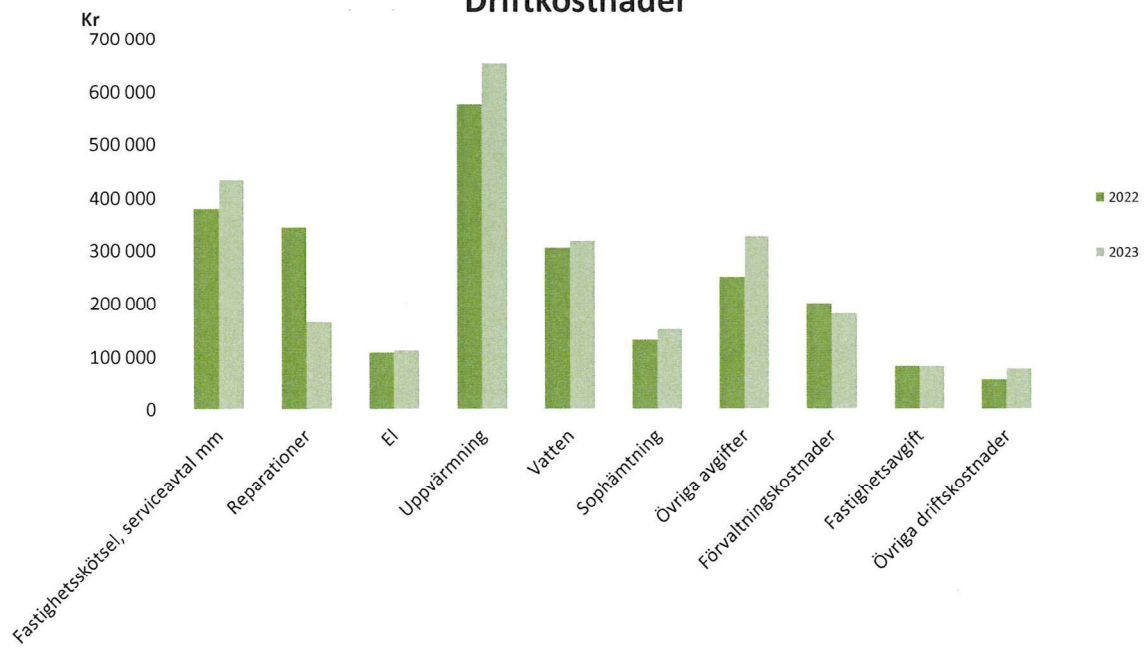
Av stämman vald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kostnader



Driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nian i Köping, org.nr. 778500-1590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nian i Köping 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. 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 Nian i Köping 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Västerås den 7/4 2024

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Lövdin
Av föreningen vald revisor










BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Nian i Köping



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 251 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 1012 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 2%	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 200 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 715 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 hundet 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 står något i årsredovisningen.