



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Nolby i Alingsås



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Nolby i Alingsås med säte i Alingsås org.nr. 764000-0712 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-02-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Alingsås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Aspholmen 1	1959-11-21	1962
Ekholmen 1	1959-11-21	1961 och 1962
Vikholmen 1	1959-11-21	1961 och 1962

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
73	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 595
93	p-platser	0
Totalt 166 objekt		6 595

Föreningens lägenheter fördelas på: 73 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Helena Peterson	Ordförande	2017-05-16	
Rolf Svensson	HSB Ledamot	2023-04-18	
Per Peterson	Ledamot	2016-05-15	
Ann Pettersson	Ledamot	2017-05-16	
Peter Hellström	Ledamot	2023-06-12	2024-10-27
Johan Kjellén	Ledamot	2011-05-11	
David Dubow	Ledamot	2024-10-27	
Peter Sonnert	Ledamot	2019-05-30	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: David Dubow, Ann Ling Pettersson .

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Helena Petersonoch Peter Sonnertmed ersättare Johan Kjellén och David Dubow.

Revisorer har varit: Elin Lundgren med Marianne Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Johan Wahlgren (sammankallande) och Frida Mulec, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.
Vid stämman tog beslut om att ändra stadgarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-24.

Föreningen tagit upp nytt lån pga fönsterbyte sista etappen.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Sista etappen i bytet av samtliga fönster har genomförts på entreprenad av Rydler s bygg under hösten 2024 och därmed är alla fönster bytta i föreningen.
Samtliga takplåtar är ommålade utom på de gula husen. Projektet genomfördes under sommaren och omfattade de röda husen och taken till carportarna. Byte av förrådsdörrar genomförs på alla förråd där det inte är bytt och detta arbete görs ihop med byte av brädfodring på vissa väggar och annat underhåll av snickerikaraktär.

Under året har följande reparationer gjorts.

Fuktskadade väggar i tvättstugan har reparerats och ytskicket har förbättrats

Under året har följande investeringar gjorts.

Inga nya investeringar har genomförts under 2024.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen bevakar kostnadsökningar och har höjt avgiften med 3 % inför 2025 och möter då en bra likviditet under slutet av 2025 enligt budget. Inga nya stora investeringar planeras utan en optimering av energianläggningen kommer att vara en prioritet för styrelsen. Energianläggningen har inte motsvarat de förväntningar som projekteringen visade. Styrelsen kommer att utreda vad detta beror på och effektivisera anläggningen ytterligare.

Under året har följande väsentliga händelser genomförts.

Samtliga fönster är nu bytta i föreningens bostadsrätter. Under året har beslut tagits om byte av fastighetsförvaltning från HSB till Riksbyggen med start 2025.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Sedan starten har stambyte genomförts en gång. Likaså har dräneringen runt samtliga hus bytts ut och föreningen har anslutit sig till fjärrvärme och då också bytt alla värmekulvertar på föreningens mark. Föreningen har också installerat sin egen fiberanläggning som leveransväg för tv, telefoni och bredband. En stor översyn av träpaneler utvändigt på carportar, förråd och utvändiga skiljeväggar där vissa delar har bytts ut till brandskyddande material. Likaså har brandskyddande expanderande skum fyllts i samtliga taknockar i de gula husen.

Samtliga fönster är bytta i föreningens bostadsrätter och en hybridsolcellsanläggning sparar ca 250 000 per år i nuläget.

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

En förprojektering av en eventuell ombyggnad av elanläggning till IMD. En fortsatt energisatsning där föreningen vill bli mer självproducerande och mer "grön" i sin energianvändning. Detta genom att eventuellt installera mer solceller och också laddstolpar för elbil.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 117 och under året har det tillkommit 9 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 116.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	169	212	228	250	279
Skuldsättning, kr/kvm	2 725	2 301	2 331	2 362	2 075
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 725	2 301	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	238	228	205	205	185
Årsavgifter, kr/kvm	791	753	731	717	696
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	824	788	762	750	726
Nettoomsättning, tkr	5 422	5 172	5 027	4 939	4 791
Resultat efter finansiella poster, tkr	-501	476	647	1 154	349
Soliditet, %	13	18	15	12	7

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på räntekostnader på föreningens lån samt oplanerade reparationer och underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 4 232 743 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 169 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5 %.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina 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	431 586	0	0	431 586
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 576 818	0	-493 749	3 083 069
S:a bundet eget kapital, kr	4 008 404	0	-493 749	3 514 655
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-993 321	475 781	493 749	-23 791
Årets resultat, kr	475 781	-475 781	-500 880	-500 880
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-517 540	0	-7 131	-524 671
S:a eget kapital, kr	3 490 864	0	-500 880	2 989 984

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 993 749kr

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	-517 540
Årets resultat, kr	-500 880
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	993 749
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-524 671

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-524 671

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 421 508	5 171 632
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 789	27 697
Summa Rörelseintäkter		5 436 297	5 199 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 496 106	-3 486 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 164	-77 921
Personalkostnader	Not 6	-249 203	-243 938
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-618 730	-602 383
Summa Rörelsekostnader		-5 478 202	-4 410 517
Rörelseresultat		-41 905	788 812
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 030	14 411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480 005	-327 442
Summa Finansiella poster		-458 975	-313 031
Resultat efter finansiella poster		-500 880	475 781
Resultat före skatt		-500 880	475 781
Årets resultat		-500 880	475 781

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	18 035 326	15 923 106
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	7 458	14 922
Summa Materiella anläggningstillgångar		18 042 785	15 938 028

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

18 043 285 15 938 528

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	74
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 931 667	3 311 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 943	167 839
Summa Kortfristiga fordringar		2 056 610	3 479 411

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	500 000

Kassa och bank

Kassa och bank		2 400 575	797
Summa Kassa och bank		2 400 575	797

Summa Omsättningstillgångar

4 457 185 3 980 208

Summa Tillgångar

22 500 470 19 918 736

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	431 586	431 586
Fond för yttre underhåll	3 083 069	3 576 818
Summa Bundet eget kapital	3 514 655	4 008 404

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-23 791	-993 321
Årets resultat	-500 880	475 781
Summa Ansamlad förlust	-524 671	-517 540

Summa Eget kapital

2 989 984 3 490 864

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	3 000 000	5 387 710
Summa Långfristiga skulder	3 000 000	5 387 710

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	14 969 710	9 785 252
Leverantörsskulder	765 888	343 227
Skatteskulder	42 134	50 525
Övriga kortfristiga skulder	78 221	89 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	654 533	771 396
Summa Kortfristiga skulder	16 510 486	11 040 162

Summa Skulder

19 510 486 16 427 872

Summa Eget kapital och skulder

22 500 470 19 918 736

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-41 905	788 812
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	618 730	602 383
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	618 730	602 383
Erhållen ränta	21 030	14 411
Erlagd ränta	-476 346	-326 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	121 509	1 078 630
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	34 531	4 492
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	282 208	-850 737
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	316 739	-846 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten	438 248	232 386
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 723 487	-1 874 773
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 723 487	-1 874 773
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 796 748	-203 252
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 796 748	-203 252
Årets kassaflöde	511 509	-1 845 639
Likvida medel vid årets början	3 721 234	5 566 873
Likvida medel vid årets slut	4 232 743	3 721 234

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 217 156	4 968 576
	Hyror garage och parkeringsplatser	206 775	207 481
	Övriga primära intäkter	8 077	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 432 008	5 176 057
	Hysesbortfall	-10 500	-4 425
	<i>Summa</i>	-10 500	-4 425
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 421 508	5 171 632
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	14 789	27 697
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	14 789	27 697
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-340 701	-316 558
	Snö och halk-bekämpning	-146 094	-44 522
	Reparationer	-302 655	-182 998
	Planerat underhåll	-993 749	-323 046
	El	-214 822	-201 146
	Uppvärmning	-895 214	-915 972
	Vatten	-462 820	-385 211
	Sophämtning	-194 044	-172 150
	Fastighetsförsäkring	-44 811	-43 447
	Kabel-TV och bredband	-5 992	0
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-695 325	-677 951
	Förvaltningsavtalskostnader	-190 321	-223 272
	Övriga driftkostnader	-9 558	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 496 106	-3 486 274
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-25 056	0
	Administrationskostnader	-26 009	-23 394
	Extern revision	-15 000	-12 250
	Medlemsavgifter	-31 000	-31 000
	Övriga förvaltningskostnader	-17 099	-11 277
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-114 164	-77 921

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-156 308	-29 000
	Revisionsarvode	-10 400	-10 400
	Övriga arvoden	-25 570	-148 878
	Sociala avgifter	-56 925	-55 660
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-249 203	-243 938
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-394 479	-378 132
	Avskrivning på markanläggning	-216 788	-216 788
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 463	-7 463
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-618 730	-602 383
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 802 092	13 725 114
	Ingående anskaffningsvärde mark	152 150	152 150
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	10 659 336	10 659 336
	Årets investeringar	2 723 487	3 076 978
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 337 065	27 613 578
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 690 472	-11 095 552
	Årets avskrivningar	-611 267	-594 920
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 301 739	-11 690 472
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 035 326	15 923 106
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	59 329 000	55 559 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	56 576 000	46 209 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	115 905 000	101 768 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 132 000	16 052 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	18 132 000	16 052 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	110 760	110 760
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	110 760	110 760
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-95 838	-88 376
	Årets avskrivningar	-7 463	-7 463
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-103 302	-95 838
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 458	14 922
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 832 168	3 220 437
	Övriga fordringar	99 499	91 061
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 931 667	3 311 498
Not 12	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	-500 880	475 781
	<i>Summa Årets resultat</i>	-500 880	475 781

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	3,45%	2025-09-28	5 100 000	0
Swedbank Hypotek	3,45%	2025-09-28	9 582 000	200 000
Stadshypotek	2,94%	2025-06-01	287 710	3 252
Sparbanken Alingsås	4,17%	2027-12-30	3 000 000	0
			17 969 710	203 252
Långfristig del			3 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			14 969 710	
Kortfristig del			14 969 710	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			203 252	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			813 008	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,56%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Leverantörsskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	765 888	343 227
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	765 888	343 227

Not 15 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	42 134	50 525
<i>Summa Skatteskulder</i>	42 134	50 525

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	399 945	441 048
Upplupna räntekostnader	5 252	1 593
Övriga upplupna kostnader	249 336	328 755
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	654 533	771 396

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nolby i Alingsås, org.nr. 764000-0712

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nolby i Alingsås för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Nolby i Alingsås för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elin Lundgren
Av föreningen vald revisor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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.