



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Frej i Nybro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Frej i Nybro med säte i Kalmar org.nr. 716404-3882 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nybro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Frej14		1985

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. 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
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 848
26	p-platser	0
Totalt 62 objekt		2 848

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 16 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pia Lindgren	Ordförande	2021-06-07	
Kurt Nilsson	Ledamot	2017-04-01	
Anders Petersson	Ledamot	2018-05-03	2024-06-13
Per-Ola Johansson	Ledamot	2023-01-01	
Tina Andersson	Ledamot	2022-06-21	
Jeanette Arnell	Ledamot	2020-07-03	
Jenny Viklund	Ledamot	2021-06-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jeanette Arnell och Tina Andersson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Pia Lindgren, Tina Andersson, Jeanette Arnell och Jenny Viklund.

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

Valberedning har varit: Mattias Sundman (sammankallande) och Kerstin Thorin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-07-02.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Ny cirkulationspump för värme
2012	Fasadrenovering samt fasadmålning
2014	Ny gårdsbelysning
2016	Byte av alla fläktaggregat i lägenheterna
2017	Ny värmeväxlare, radiatorventiler och termostater
2018	Ytskikt tvättstuga Energideklaration Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)
2019	Ny tvättmaskin OVK
2020	Nytt tak Fönsterbyte
2022	OVK

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte säkerhetsdörr

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	226	240	287	297	190
Skuldsättning, kr/kvm	5 254	5 383	5 512	5 639	5 769
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 254	5 383	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	164	144	140	136	125
Årsavgifter, kr/kvm	756	740	733	721	711
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	767	749	745	732	722
Nettoomsättning, tkr	2 185	2 134	2 121	2 086	2 056
Resultat efter finansiella poster, tkr	151	216	267	402	68
Soliditet, %	22	21	20	19	17

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Värme, vatten och bredband ingår i årsavgiften. El 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).

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	570 003	0	0	570 003
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 093 296	0	139 016	1 232 312
S:a bundet eget kapital, kr	1 663 299	0	139 016	1 802 315
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 437 325	216 379	-139 016	2 514 688
Årets resultat, kr	216 379	-216 379	151 465	151 465
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 653 704	0	12 449	2 666 153
S:a eget kapital, kr	4 317 003	0	151 465	4 468 468

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 173 000 kr samt ianspråktagande skett med 33 984 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	2 653 704
Årets resultat, kr	151 465
Reservation till underhållsfond, kr	-173 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	33 984
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 666 153

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 666 153

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 184 646	2 134 031
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 184 646	2 134 031
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-940 989	-871 666
Underhåll enligt plan	Not 4	-33 984	-9 461
Övriga externa kostnader	Not 5	-239 502	-224 404
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-42 974	-46 511
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-457 857	-457 857
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 715 307	-1 609 899
RÖRELSERESULTAT		469 339	524 132
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		39	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 284	-307 017
Övriga finansiella poster	Not 8	-630	-741
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-317 874	-307 753
ÅRETS RESULTAT		151 465	216 379



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	17 056 740	17 514 597
Pågående nyanläggningar	Not 10	43 125	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 099 865	17 514 597
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		17 100 365	17 515 097
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		75	150
Avräkningskonto HSB		2 704 369	2 475 920
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	585	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	111 232	106 140
Summa kortfristiga fordringar		2 816 261	2 582 210
Summa omsättningstillgångar		2 816 261	2 582 210
SUMMA TILLGÅNGAR		19 916 626	20 097 307



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	570 003	570 003
Fond för yttre underhåll	1 232 312	1 093 296
<i>Summa bundet eget kapital</i>	1 802 315	1 663 299
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 514 688	2 437 325
Årets resultat	151 465	216 379
<i>Summa fritt eget kapital</i>	2 666 152	2 653 704
Summa eget kapital	4 468 468	4 317 003
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	10 925 226
<i>Summa långfristiga skulder</i>		8 304 335
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut		4 037 562
Medlemmarnas inre fond	Not 15	53 688
Leverantörsskulder		112 803
Aktuell skatteskuld	Not 16	4 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	314 863
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		4 522 932
Summa skulder	15 448 158	15 780 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 916 626	20 097 307

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	469 339	524 132
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	457 857	457 857
	927 196	981 989
Erhållen ränta	39	5
Erlagd ränta	-257 713	-307 785
Övriga poster	-630	-741
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	668 893	673 468
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 602	-4 652
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-23 681	21 666
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	639 610	690 482
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-43 125	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-43 125	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-368 036	-368 036
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-368 036	-368 036
ÅRETS KASSAFLÖDE	228 449	322 446
Likvida medel vid årets början	2 475 920	2 153 474
Likvida medel vid årets slut	2 704 369	2 475 920
	228 449	322 446

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15 - 120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

12 552 tkr
0 tkr

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 154 462	2 107 068
Hysesintäkt garage och bilplatser	23 025	23 400
Hysesintäkt övrigt	3 900	2 250
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	0	1 313
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 259	0
	2 184 646	2 134 031

I Årsavgift ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-59 979	-52 512
El	-50 941	-54 077
Uppvärmning	-253 200	-230 957
Vatten	-163 932	-124 826
Renhållning	-60 183	-59 659
TV, bredband, iptelefoni	-92 340	-92 340
Obligatoriska besiktningar	0	-3 710
Serviceavtal	-36 957	-36 076
Förvaltningskostnader	-139 475	-135 288
Försäkringar	-23 302	-23 982
Fastighetsskatt	-59 148	-57 204
Övriga driftskostnader	-1 532	-1 035
	-940 989	-871 666

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt	-33 984	-9 461
	-33 984	-9 461

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-20 200	-15 800
Övriga förvaltningskostnader	-189 227	-181 979
Kostnader överlåtelse och panter	-1 433	-1 313
Föreningsverksamhet	-1 744	0
Kontorsutrustning och -material	-1 018	0
Förbrukningsinventarier	-391	0
Medlemsavgifter HSB	-20 200	-18 496
Stämma och styrelse	-5 291	-6 816
	-239 502	-224 404

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-32 700	-32 700
Övriga arvoden	0	-2 700
Sociala avgifter	-10 274	-11 111
	-42 974	-46 511

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-457 857	-457 857
	-457 857	-457 857

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Swedbank Hypotek AB	-630	-741
	-630	-741

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2104

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

22 890 677

22 890 677

Ingående anskaffningsvärde mark

975 172

975 172

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

23 865 849

23 865 849

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-6 351 252

-5 893 395

Årets avskrivningar byggnader

-457 857

-457 857

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-6 809 109

-6 351 252

Utgående redovisat värde

17 056 740

17 514 597

Redovisade värden byggnader

16 081 568

16 539 425

Redovisade värden mark

975 172

975 172

Fastighetsbeteckning: Frej 14

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1985	19 600 000	4 214 000	23 814 000	23 814 000
		19 600 000	4 214 000	23 814 000	23 814 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

19 508 000

19 508 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

19 508 000

19 508 000

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering

43 125

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

43 125

0

Pågående nyanläggningar avser byte lägenhetsdörrar Och planeras vara klart år 2025 .

Till en total utgift av ca 960 000 kr . Nyttjandeperioden är beräknad till år 2059

		2024-12-31	2023-12-31			
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
	Medlemsandel HSB	500	500			
		500	500			
Not 12	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
	Skattekonto	585	0			
		585	0			
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
	Förutbetalad försäkring	26 876	25 898			
	Förutbetalad kabel-TV och bredband	23 460	23 085			
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 896	57 157			
		111 232	106 140			
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
			Nästa års			
	Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
	Swedbank Hypotek AB		1,31%	2025-10-24	3 951 794	282 268
	Swedbank Hypotek AB		3,00%	2028-11-24	3 167 053	0
	Swedbank Hypotek AB		2,85%	2026-11-25	3 491 400	0
	Swedbank Hypotek AB		1,54%	2027-08-25	4 352 541	85 768
					14 962 788	368 036
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 925 226
	Nästa års amortering av långfristig skuld					85 768
	Lån som ska konverteras inom ett år					3 951 794
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					4 037 562
	Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,09%
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					1 472 144
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					13 122 608
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
	Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej



	2024-12-31	2023-12-31
Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	53 688	59 562
Uttag	0	-5 874
	53 688	53 688
Not 16 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	4 016	4 250
	4 016	4 250
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	46 451	42 725
Upplupna räntekostnader	77 049	17 478
Upplupen revision	18 200	15 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	169 024	165 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 139	949
	314 863	241 902

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

..... Tina Andersson	 Jeanette Arnell	 Jenny Viklund
..... Kurt Nilsson	 Per-Ola Johansson	 Pia Lindgren

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

.....
Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Frej i Nybro, org.nr. 716404-3882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Frej i Nybro för räkenskapsåret 20240101-20241231.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Frej i Nybro för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nybro

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Frej i Nybro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PIA LINDGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:23:46



KURT NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 09:22:23



TINA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 11:52:28



PER-OLA JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:04:48



JENNY VIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 14:32:40



JEANETTE ARNELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 15:05:10



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 09:46:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Frej i Nybro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 09:46:00



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.