

# Årsredovisning 2023

HSB Bostadsrättsförening Nybo i Lomma

716407-0034



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nybo i Lomma

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun, Skåne län.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-12-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-06 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lomma 11:40	2023	Lomma Kommun
Lomma 11:41	2023	Lomma Kommun
Lomma 28:10	2023	Lomma Kommun
Lomma 28:20	2023	Lomma Kommun
Lomma 28:5	2023	Lomma Kommun
Vinstorp 26:30	2023	Lomma Kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar (Willis Towers Watson).

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Föreningen hyr 61 garageplatser av Bindaren Norra Samfällighet och har därmed 61/90 andelar av Lomma GA:4 som förvaltas av Bindaren Norra Samfällighet. Föreningen är även taxerad ägare (men ej lagfören ägare) till Lomma Vinstorp 25:105 som är hänförlig till samfälligheten.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1982

Föreningen har 69 bostadsrätter om totalt 5 949 kvm och 1 lokal om 15 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 961 kvm (inkl garage).

## Styrelsens sammansättning

Ingvar Gullstrand	Ordförande
Kenneth Petersson	Vice Ordförande
Birgitta Karlsson	Styrelseledamot
Claes-Göran Tommy Ekholm	Styrelseledamot
Kjell-Åke Ingvar Svensson	Styrelseledamot
Malin Nilsson	Styrelseledamot
Sara Charlotte Zenkert	Suppleant

## Valberedning

Malin Nilsson, sammankallande och Ingvar Gullstrand

## Firmateckning

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

## Revisorer

Camilla Bakklund	Revisor	Bo Revision AB
Jörgen Schultz	Extern revisor	
Conny Ringström	Extern revisor	

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2001 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Planerade underhåll

- 2001** ● .Följer Underhålls planen
- 2024** ● Fläkt byte i samtliga lägenheter.

## Avtal med leverantörer

Ventilation/Fastighets service Nabo Förvaltning AB/ Korigo Energipartner AB / HSB Fastighetservice/ Installations Teamet AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har upphandlat Installations Teamet AB till byte av samtliga fläktar men arbetet påbörjas först år 2024.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för år 2024.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 86 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 256 372	3 914 010	3 917 773	3 933 432
Resultat efter fin. poster	946 289	419 560	832 787	195 280
Soliditet (%)	55	52	51	49
Yttre fond	4 464 147	4 201 682	3 823 471	3 823 471
Taxeringsvärde	79 937 140	80 628 000	68 813 000	68 813 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	669	669	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,3	100	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 705	1 766	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	1 457	1 509	-	-
Sparande per kvm totalyta	206	159	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	20	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	81	74	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	48	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	151	142	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,22	1,10	-	-
Räntekänslighet (%)	2,55	2,64	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		2023-12-31
		RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	1 117 200	-	-	1 117 200
Fond, yttre underhåll	4 201 682	-	262 465	4 464 147
Balanserat resultat	6 698 847	419 560	-262 465	6 855 943
Årets resultat	419 560	-419 560	946 289	946 289
<b>Eget kapital</b>	<b>12 437 290</b>	<b>0</b>	<b>946 289</b>	<b>13 383 578</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 855 943
Årets resultat	946 289
<b>Totalt</b>	<b>7 802 231</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 190 355
Balanseras i ny räkning	6 611 876
	<b>7 802 231</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 256 372	3 914 010
Övriga rörelseintäkter	3	65 603	1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 321 975</b>	<b>3 914 011</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 301 084	-2 286 866
Övriga externa kostnader	9	-248 962	-250 805
Personalkostnader	10	-233 723	-378 809
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-478 248	-485 208
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 262 017</b>	<b>-3 401 687</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 059 957</b>	<b>512 324</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		116 387	25 024
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-230 055	-117 788
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-113 669</b>	<b>-92 764</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>946 289</b>	<b>419 560</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>946 289</b>	<b>419 560</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	18 110 746	18 588 358
Maskiner och inventarier	13	0	636
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 110 746</b>	<b>18 588 995</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>18 111 246</b>	<b>18 589 495</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		14 111	20 740
Övriga fordringar	15	1 749 739	1 417 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	184 098	151 062
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 947 948</b>	<b>1 589 635</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 373 275	3 572 658
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 373 275</b>	<b>3 572 658</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 321 223</b>	<b>5 162 294</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 432 469</b>	<b>23 751 789</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 117 200	1 117 200
Fond för yttre underhåll		4 464 147	4 201 682
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 581 347</b>	<b>5 318 882</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		6 855 943	6 698 847
Årets resultat		946 289	419 560
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 802 231</b>	<b>7 118 408</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 383 578</b>	<b>12 437 290</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	9 785 393	6 161 576
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 785 393</b>	<b>6 161 576</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	360 000	4 343 817
Leverantörsskulder		97 537	43 124
Skatteskulder		3 299	0
Övriga kortfristiga skulder		0	1 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	802 662	764 058
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 263 498</b>	<b>5 152 923</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 432 469</b>	<b>23 751 789</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 059 957</b>	<b>512 324</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	478 248	485 208
	<b>1 538 206</b>	<b>997 532</b>
Erhållen ränta	116 387	25 024
Erlagd ränta	-221 961	-117 710
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 432 631</b>	<b>904 846</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 856	-16 035
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	86 298	435 094
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 495 073</b>	<b>1 323 905</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	20 000	0
Amortering av lån	-380 000	-360 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-360 000</b>	<b>-360 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 135 073</b>	<b>963 905</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 982 585</b>	<b>4 018 680</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>6 117 658</b>	<b>4 982 585</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Nybo i Lomma har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,7 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 111 368	4 111 368
Hysesintäkter, p-platser	132 200	134 400
Intäktsreduktion	0	-342 614
Övriga intäkter	12 804	10 856
<b>Summa</b>	<b>4 256 372</b>	<b>3 914 010</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	3	1
Elprisstöd	43 455	0
Övriga intäkter	22 145	0
<b>Summa</b>	<b>65 603</b>	<b>1</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	333 545	359 912
Besiktning och service	54 113	32 411
Städning	59 994	0
Trädgårdsarbete	339	0
Övrigt	3 025	0
<b>Summa</b>	<b>451 016</b>	<b>392 323</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	35 713
Bostäder	0	2 000
Bostäder VVS	0	4 763
Tvättstuga	49 689	17 687
Dörrar och lås/porttele	5 260	0
Övriga gemensamma utrymmen	9 319	0
VA	18 224	2 063
Ventilation	61 038	0
El	3 271	14 337
Fasader	66 665	0
Balkonger	0	55 979
Garage och p-platser	0	3 850
<b>Summa</b>	<b>213 466</b>	<b>136 392</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övriga gemensamma utrymmen	0	61 875
Ventilation	0	138 410
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>200 285</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	128 376	137 768
Uppvärmning	563 735	512 562
Vatten	358 173	334 904
Sophämtning	124 737	119 061
<b>Summa</b>	<b>1 175 021</b>	<b>1 104 295</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	86 854	82 257
Övrigt	124 340	114 593
Bredband	1 061	0
Bredband/Kabeltv	42 314	41 267
Samfällighet	84 000	84 000
Fastighetsskatt	123 012	131 454
<b>Summa</b>	<b>461 581</b>	<b>453 571</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	78 877	63 395
Förbrukningsmaterial	12 276	14 733
Juridiska kostnader	18 750	0
Revisionsarvoden	15 875	18 125
Ekonomisk förvaltning	100 184	92 052
Konsultkostnader	23 000	62 500
<b>Summa</b>	<b>248 962</b>	<b>250 805</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	228 600	271 842
Övriga arvoden	5 000	5 000
Sociala avgifter	123	101 967
<b>Summa</b>	<b>233 723</b>	<b>378 809</b>

Kostanden i Resultaträkningen för år 2023 som avser arbetsgivaravgiften är väldigt låg på grund av att man i tidigare år reserverat för stora belopp för arbetsgivaravgiften i bokslutet som justeras i år.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	229 649	117 761
Övriga räntekostnader	406	27
<b>Summa</b>	<b>230 055</b>	<b>117 788</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	28 972 321	28 972 321
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>28 972 321</b>	<b>28 972 321</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-10 383 963	-9 906 351
Årets avskrivning	-477 612	-477 612
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 861 575</b>	<b>-10 383 963</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>18 110 746</b>	<b>18 588 358</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 550 000</i>	<i>2 550 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	59 337 140	59 337 140
Taxeringsvärde mark	20 600 000	20 600 000
<b>Summa</b>	<b>79 937 140</b>	<b>79 937 140</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	90 760	90 760
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>90 760</b>	<b>90 760</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-90 124	-82 528
Avskrivningar	-636	-7 596
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-90 760</b>	<b>-90 124</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>636</b>

## NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 028	1 934
Skattefordringar	0	1 531
Övriga fordringar	3 328	4 442
Nabo Klientmedelskonto	678 858	565 002
Borgo	1 065 525	844 924
<b>Summa</b>	<b>1 749 739</b>	<b>1 417 833</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 904	37 918
Försäkringspremier	97 935	86 854
Bredband	568	0
Förvaltning	30 320	26 290
Förutbet försäkr premier	0	-0
Övr förutb kostn uppl int	13 371	0
<b>Summa</b>	<b>184 098</b>	<b>151 062</b>



**NOT 17, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2022-12-31</b>
Handelsbanken	2027-01-30	3,72 %	3 983 817	4 063 817
Handelsbanken	2025-03-01	1,52 %	759 356	959 356
Handelsbanken	2026-03-01	1,12 %	5 402 220	5 482 220
<b>Summa</b>			<b>10 145 393</b>	<b>10 505 393</b>
Varav kortfristig del			360 000	4 343 817

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 586 037 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	258 157	229 260
El	12 110	14 225
Uppvärmning	78 544	73 542
Utgiftsräntor	13 705	5 611
Vatten	30 532	0
Sociala avgifter	0	71 606
Beräknade uppl. sociala avgifter	40 000	0
Förutbetalda avgifter/hyror	353 614	353 814
Beräknat revisionsarvode	16 000	16 000
<b>Summa</b>	<b>802 662</b>	<b>764 058</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	26 136 000	26 136 000

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lomma kommun, Skåne län

---

Ingvar Gullstrand  
Ordförande

---

Kenneth Petersson  
Vice Ordförande

---

Birgitta Karlsson  
Styrelseledamot

---

Claes-Göran Tommy Ekholm  
Styrelseledamot

---

Kjell-Åke Ingvar Svensson  
Styrelseledamot

---

Malin Nilsson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Bo Revision AB  
Camilla Bakklund  
Revisor

---

Jörgen Schultz  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2024 14:01

SENT BY OWNER:

Damian Padyasek · 19.04.2024 10:59

DOCUMENT ID:

rJXXDM31WC

ENVELOPE ID:

ByfXwG2yZA-rJXXDM31WC

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2023 - HSB Brf Nybo i Lomma.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGVAR GULLSTRAND ingvar.gullstrand@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 12:06 19.04.2024 12:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/01/05) IP: 94.191.136.234
2. KENNETH PETERSSON kennethpetersson65@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 12:21 19.04.2024 12:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/05/06) IP: 83.253.5.60
3. MALIN NILSSON helle_brakel@hotmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 12:47 19.04.2024 12:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/12/21) IP: 90.129.212.39
4. BIRGITTA KARLSSON gittan.carlsson.lomma@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 14:00 19.04.2024 13:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1939/08/03) IP: 2.67.33.85
5. Kjell-Åke Ingvar Svensson kjellakesv@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 14:19 19.04.2024 14:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/01/20) IP: 128.127.187.207
6. Claes-Göran Tommy Ekholm goranboel@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2024 19:16 21.04.2024 19:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/01/18) IP: 83.253.11.204
7. JÖRGEN SCHULTZ jorgen.schultz10@hotmail.se	Signed Authenticated	21.04.2024 20:31 21.04.2024 20:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/07/09) IP: 78.68.153.48
8. CAMILLA BAKKLUND camilla.bakklund@borevision.se	Signed Authenticated	24.04.2024 14:01 24.04.2024 09:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/03) IP: 52.166.4.227

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nybo i Lomma, org.nr. 716407-0034

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nybo i Lomma 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.

### 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Nybo i Lomma 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 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 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 överträdelse 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.

Lomma

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jörgen Schultz  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2024 14:02

SENT BY OWNER:

Damian Padyasek • 22.04.2024 10:56

DOCUMENT ID:

r1xi4Uj7bR

ENVELOPE ID:

Hk541o7-R-r1xi4Uj7bR

DOCUMENT NAME:

RB 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>JÖRGEN SCHULTZ</b> jorgen.schultz10@hotmail.se	Signed Authenticated	22.04.2024 11:33 22.04.2024 11:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/07/09) IP: 83.253.21.40
<b>CAMILLA BAKKLUND</b> camilla.bakklund@borevision.se	Signed Authenticated	24.04.2024 14:02 24.04.2024 14:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/03) IP: 52.166.4.227

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed