



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB Brf Näckrosen i Umeå**

794000-0776

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Näckrosen i Umeå, 794000-0776 får härmed avge årsredovisning för 2023.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1960 på fastigheten Näckrosen 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Föreningen förvaltar tillsammans med Brf Ängsbollen en gemensamhetsanläggning (panncentral) vilket är att betrakta som en samfällighet. Fastighetens adress är Näckrosvägen 1-11 och Timotejvägen 6-14 i Umeå. Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
Bostäder	99	5 907
Lokaler	9	691
		<u>6 598</u>

På föreningens fastigheter finns 64 parkeringsplatser samt 18 varmgarage

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

#### Gjorda underhåll och investeringar

- 2022 Ombyggnad lghförråd, målning källarlokal, byte cirkulationspump, byte av styrsystem för värme/vatten.
- 2021 Fasadbyte på källargångar
- 2021 Rivning och omläggning asfalt
- 2021 Renovering på uthyrd lokal
- 2019 Stamrenovering/relining
- 2019 Byte 17 st garageportar
- 2019 Ombyggnad avfallshantering Timotejvägen
- 2019 Ny fasadbelysning och passersystem entréer
- 2019 Källsortering inomhus
- 2019 OVK besiktning med tillkommande efterarbete
- 2019 Tvättmaskin, torktumlare och 2 manglar har köpts in
- 2018 Gallerförråd för uthyrn till medlemmar
- 2018 Byte brandsäkra dörrar tvättstuga
- 2018 Rengöring frånluftssystem lgh
- 2018 Renovering lekpark
- 2018 Rep o ommålning invändigt soprum
- 2018 Energideklaration
- 2018 Montage av nytt passersystem entrédörr
- 2018 Ombyggnad utemiljö
- 2017 Brandbesiktning och efterarbete har inletts med att brandsäkra fastigheterna, avloppsspölning
- 2016 Påbörjades byte av el-roten. Samt upprustning av soprummet på Näckrosvägen.
- 2015 Takbytet avslutades 2015, målning av parkeringsplatser har genomförts.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Slutfört ombyggnation lägenhetsförråd med tillhörande ommålning i källarlokal
- Mindre upprustning av lekpark.
- Installerat 6 laddplatser för hybrid- och elbilar
- Ombyggnad av möteslokal inkl. målning av tak och väggar.
- Panelbyte på en fasad och ommålning av återvinningshus på Näckrovägen
- Underhållsspolning av avlopp i alla lägenheter
- Renovering och målning av sockel etapp 1 (ej balkongväggar som utförs under 2024)
- Uppförande av två cykelskärmtak.

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2023-08-15 och då konstaterades inga allvarliga brister på fastigheten. Där uppmärksammades några mindre avvikelser som är åtgärdade och några som står på åtgärdslistan.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Slutföra byte av balkonger med större golvyta
- Ombyggnad av tidigare frisörsalong till lägenheter
- Renovering av skyddsrum.
- Renovering av golv och avlopp i 8 garage.
- Utreda byte till säkerhetsdörrar för alla lägenheter.
- Upphandling teknisk service, administration och förvaltning.

**Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 647 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 13% from 2024-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 63000 kr överensstämmer med underhållsplanen. Underhållsplanen uppdateras årligen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen inte tagit ut någon avgift lägenhetsinnehavaren.

**Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Jan-Olof Åström	ordförande
Johan Nilsson	vice ordförande
Josefina Bengtsson	sekreterare
Patrik Johansson	ledamot
Olle Eriksson	ledamot
David Jälmbrent	ledamot

Daniel Palmér utsedd av HSB Norr

Suppleanter  
Anton Johansson  
Dan Vikman

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Jan-Olof Åström, Josefina Bengtsson, David Jälmbrent samt för suppleanterna Anton Johansson och Dan Vikman.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Jan-Olof Åström och Johan Nilsson två i förening.

**Revisorer**

Revisorer har varit Nora Holmbom med Max Stenman som suppleant, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

**Valberedning**

Valberedning har varit Maria Forssén som sammankallande samt Ulla Olofsson och Åsa Hernell.

**Representanter i HSB Norrs årsstämma**

Föreningens representanter i HSB Norrs årsstämma har varit Johan Nilsson samt Jan-Olof Åström som suppleant.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. Vid stämman deltog 34 medlemmar.

Extra föreningsstämma har hållits 20/4, 4/9 och 23/10. I extrastämmorna deltog 57, 40 respektive 30 medlemmar.

Extrastämmorna behandlade beslut om ombyggnad av balkonger samt beslut om stadgeändring.

Den 20/4 röstade 54 medlemmar för ombyggnad av balkonger och 3 st röstade emot. Vid extrastämma 4/9 och 23/10 beslutades enhälligt att anta nya stadgar.

**Väsentliga avtal**

Föreningen har en gemensamhetsanläggning vad gäller pannrummet som delas med brf Ängsbollen, kostnadsfördelningen är att Ängsbollen betalar 46,5% av fjärrvärmekostnaden och varmvatten. Ängsbollen betalar även 9,7% av Näckrosens totala fastighetsskatt, 25% av fastighetsförsäkringen, hyra för panncentralen samt 13% av Näckrosens totala elkostnader.

**Avtalstyp****Leverantör**

Datakommunikation	Bredband2
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi, HSB Vind
Fjärrvärme	Umeå Energi
Försäkringar	Länsförsäkringar

**Medlemsinformation**

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets ingång och slut hade föreningen 127 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	4 509	4 424	4 313	4 194	4 123
Resultat efter fin.poster i tkr	-427	-468	-20	462	410
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	697	647	634	616	604
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	79				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	452	559	622	441	433
Energikostnad, kr/m2 totalyta	160				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	2 251	1 568	1 725	1 799	1 545
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	2 514				
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	0,8	0,9	1,1	1,1
Räntekänslighet i %	3,7				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	94	237	435	463	42
Soliditet i %	31,8	43,2	43,3	42,8	45,2
Sparande, kr/m2 totalyta	173	195	114	177	183

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften. I detta ingår även balkongavgift.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm. Under året har ca 585 000 kr av fjärrvärmens vidarefakturerats till Brf Ångsbollen avseende fjärrvärme, 43 000 kr för vatten och 7 650 kr för el. Totalt ca 636 000 kr. Nyckeltalet energikostnad/m2 samt driftkostnad/m2 har därför justerats genom att ta bort vidarefakturerade energikostnader.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en räntökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till högt= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen ([hsb.se/bostadsrattskollen](http://hsb.se/bostadsrattskollen)).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 849 800 kr. Under året har föreningen amorterat 496 600 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 30 år.

### HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Näckrosen äger 37 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 30444 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 906 kWh per andel. Utfallet blev 823 kWh per andel (757 kWh). HSB Vinds elpris 2023 var 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 6,1 kg CO<sub>2</sub>e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 14242 kg CO<sub>2</sub>e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 30444 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO2e utsläpp som 2022 var 468 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

#### Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	275 705	1 563 066	7 283 385	-468 286
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-12			-468 286	468 286
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-1 005 375	1 005 375	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		63 000	-63 000	
Årets resultat				-427 104
<b>Vid årets slut</b>	<b>275 705</b>	<b>620 691</b>	<b>7 757 474</b>	<b>-427 104</b>

#### Kommentarer till årets förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen har gjort stora underhåll. Framtida ekonomiska åtagande förväntas finansieras med kommande avgiftshöjningar.

#### Resultatdisposition

##### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	7 757 474
Årets resultat	-427 104
<b>Totalt att disponera</b>	<b>7 330 370</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **7 330 370**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 508 329	4 424 399
Övriga rörelseintäkter	3	688 683	817 873
		<u>5 197 012</u>	<u>5 242 272</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-3 615 373	-3 704 502
Underhåll	5	-1 005 375	-1 227 614
Övriga externa kostnader	6	-258 872	-73 366
Personalkostnader	7	-98 475	-95 471
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-560 398	-528 312
		<u>-5 538 493</u>	<u>-5 629 265</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-341 481</b>	<b>-386 993</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	99 077	10 143
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-184 700	-91 436
		<u>-85 623</u>	<u>-81 293</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-427 104</b>	<b>-468 286</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-427 104</b>	<b>-468 286</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<u>-427 104</u>	<u>-468 286</u>

**BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	16 877 903	16 555 349
Inventarier	13	224 373	255 470
Pågående nyanläggningar och förskott	14	3 995 446	494 995
		<u>21 097 722</u>	<u>17 305 814</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	16	244 700	244 700
		<u>244 700</u>	<u>244 700</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 342 422</b>	<b>17 550 514</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		140 593	93 419
Övriga fordringar	15	149 807	23 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	133 380	266 687
		<u>423 780</u>	<u>383 576</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	4 075 973	2 120 028
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 499 753</b>	<b>2 503 604</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 842 175</b>	<b>20 054 118</b>



**BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		275 705	275 705
Yttre underhållsfond	19	620 691	1 563 066
		<u>896 396</u>	<u>1 838 771</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 757 474	7 283 385
Årets resultat		-427 104	-468 286
		<u>7 330 370</u>	<u>6 815 099</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>8 226 766</b>	<b>8 653 870</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,24	4 492 200	9 874 800
		<u>4 492 200</u>	<u>9 874 800</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	10 357 600	471 600
Leverantörsskulder		170 392	199 027
Aktuell skatteskuld		25 992	17 801
Fond för inre underhåll	22	46 691	50 957
Övriga skulder		7 575	29 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	2 514 959	756 581
		<u>13 123 209</u>	<u>1 525 448</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 842 175</b>	<b>20 054 118</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-341 481	-386 992
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	560 398	528 311
	218 917	141 319
Erhållen ränta	99 077	10 143
Erlagd ränta	-184 700	-91 436
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>133 294</b>	<b>60 026</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-40 205	-88 650
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 711 761	-74 816
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 804 850</b>	<b>-103 440</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 352 306	-546 264
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 352 306</b>	<b>-546 264</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	5 000 000	
Amortering av låneskulder	-496 600	-471 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 503 400</b>	<b>-471 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 955 944</b>	<b>-1 121 304</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 120 029</b>	<b>3 241 332</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 075 973</b>	<b>2 120 028</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	4 075 973	2 120 028
	<b>4 075 973</b>	<b>2 120 028</b>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

*Avskrivningar på byggnader och markanläggningar*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,7% på anskaffningsvärdet.

*Avskrivningar på inventarier*

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

*Finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

*Övriga tillgångar och skulder*

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

*Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räkningar och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

*Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

*Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

*Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

*Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt direkta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in-och utbetalningar.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2023	2022
Avgifter*	4 049 940	3 820 680
Hysesintäkter	368 795	425 095
Intäkter bredband	69 629	148 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	19 965	30 124
	<b>4 508 329</b>	<b>4 424 399</b>
<i>Avgår</i>		
	<b>4 508 329</b>	<b>4 424 399</b>

\* I årsavgifter ingår värme och vatten.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Serviceavgifter, gästrum	1 000	800
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	1 728	5 696
Fakturerade kostnader gemensamhetsanläggning	665 804	811 377
Övriga fakturerade kostnader	20 151	-
	<b>688 683</b>	<b>817 873</b>

**Not 4 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	472 013	478 151
Snöröjning och halkbekämpning	209 544	167 584
Reparationer	245 376	309 902
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	126 535	110 491
Uppvärmning	1 255 617	433 281
*- Vidarefakturerade för gemensamhetsanläggning	-	811 377
Vatten	308 771	313 329
Renhållning	191 822	144 728
Förvaltningskostnader	369 531	406 729
Försäkring	79 783	66 920
Fastighetsskatt/avgift	175 211	160 691
Kommunikation och media		
Datakommunikation	85 447	193 259
Kabel-TV	95 723	92 844
Övriga driftskostnader		15 216
	<b>3 615 373</b>	<b>3 704 502</b>

\* Brf Näckrosen vidarefakturerar 46,5% av sin totala fjärrvärmekostnad till Brf Ängsbollen. Föregående år har Brf Näckrosens uppvärmningskostnad nettoredovisats vilket innebär att Ängsbollens andel av kostnaden för gemensamhetsanläggningen har justerats bort.

I årets bokslut redovisas den totala fjärrvärmekostnaden. För vidare information se rubrik "Nyckeltal" och kommentar kring fördelning av energikostnaden.

**Not 5 Periodisk underhåll (OBS ange i noten vad det avser)**

	2023	2022
Utfört underhåll lokaler	160 210	223 828
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	35 503	393 404
Utfört underhåll installationer (underhållsspolning samt underhåll av ventilation)	564 876	610 382
Utfört underhåll huskropp utvändigt	165 408	-
Utfört underhåll mark	43 629	-
Utfört underhåll garage och parkering	35 749	-
	<b>1 005 375</b>	<b>1 227 614</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och datorutrustning	22 265	21 551
Kreditupplysn och datakommunikation	6 551	78
Kundförluster	261	
Bankkostnader bl a deln pantbrev, inkassokostn	108 911	11 617
Avgift juridiska åtgärder	67 522	
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 925	1 025
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	51 437	39 095
	<b>258 872</b>	<b>73 366</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2023	2022
--	------	------

Vicevärd har ersatts av förvaltarjänst via HSB

**Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter***Kostnader för arvoden*

Arvoden enligt stämmobeslut	70 744	71 440
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	3 900
Sociala kostnader förtroendevalda	19 597	19 640
	<b>94 341</b>	<b>94 980</b>

*Kostnader för arvoden*

Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	3 934	291
	<b>98 475</b>	<b>95 471</b>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	495 701	465 482
Inventarier	31 097	29 230
Markanläggningar	33 600	33 600
	<b>560 398</b>	<b>528 312</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter transaktionskonto	98 647	9 897
Övriga ränteintäkter	430	246
	<b>99 077</b>	<b>10 143</b>

~~Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter~~

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	184 683	88 380
Övriga finansiella kostnader	17	3 056
	<b>184 700</b>	<b>91 436</b>

## Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-427 104	-468 286
Reservering till yttre underhållsfond		-60 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	1 005 375	1 227 613
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>578 271</b>	<b>699 327</b>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

## Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
- Vid årets början	30 122 391	30 122 391
Årets anskaffningar		
Laddstolpar	82 829	-
Förråd ombyggnation	769 025	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>30 974 245</b>	<b>30 122 391</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-13 742 941	-13 243 860
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-529 301	-499 082
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 272 242</b>	<b>-13 742 942</b>
Bokfört värde byggnader	16 702 003	16 379 449
Bokfört värde mark	175 900	175 900
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>16 877 903</b>	<b>16 555 349</b>
Värdeår 1960		
Taxeringsvärde byggnader:	62 118 000	62 118 000
Taxeringsvärde mark:	31 672 000	31 672 000

## Not 13 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	391 686	257 260
Tvättstugeutrustning	-	134 426
	391 686	391 686
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-136 216	-106 985
- Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-31 097	-29 230
	-167 313	-136 215
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>224 373</b>	<b>255 471</b>

## Not 14 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	494 995	83 157
Balkonger	3 995 446	-
Omklassificeringar	-494 995	-
Ombyggn förråd lägenhetsförråd	-	411 838
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 995 446</b>	<b>494 995</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Brf Ängsbollen andel gem kostn 2023	129 165	23 008
Övriga fordringar	20 151	-
Skattekonto	491	462
	<b>149 807</b>	<b>23 470</b>

**Not 16 Finansiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	244 200	244 200
	<b>244 700</b>	<b>244 700</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Tele 2 Q1	24 660	23 906
Länsförsäkringar 2023	86 887	79 783
Bredband 2 Q1	21 833	17 681
Ängsbollen fjärrvärme Q4	-	80 248
Ängsbollen varmvatten Q4	-	12 070
Ängsbollen diverse driftkostnader 2022	-	52 999
	<b>133 380</b>	<b>266 687</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bank Nordea	4 075 973	2 120 028
	<b>4 075 973</b>	<b>2 120 028</b>

**Not 19 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 563 066	2 730 679
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	63 000	60 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-1 005 375	-1 227 614
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>620 691</b>	<b>1 563 065</b>



2023

## ÅRSREDOVISNING

## Not 20 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 250045	2025-12-01	1,01	1 462 800	1 526 400
Stadshypotek 248729	2025-06-30	0,81	1 470 000	1 530 000
Nordea 3978 89 98801	2024-08-21	0,89	1 768 000	1 868 000
Stadshypotek 246869	2024-12-01	0,67	3 431 000	3 619 000
Stadshypotek 245197	2025-06-01	1,05	1 743 000	1 803 000
Nordea 39758371819	2024-07-31	4,67	4 975 000	-
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>14 849 800</b>	<b>10 346 400</b>
Nästa års amortering			-9 786 000	-471 600
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 286 400	-1 886 400
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			2 777 400	7 988 400
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>14 849 800</b>	<b>10 346 400</b>
Avgår kortfristig del			-10 357 600	-471 600
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>4 492 200</b>	<b>9 874 800</b>

## Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	9 786 000	471 600
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	571 600	-
	<b>10 357 600</b>	<b>471 600</b>

## Not 22 Fond för inre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	50 957	50 957
Uttag under året	-4 266	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>46 691</b>	<b>50 957</b>

## Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	44 153	2 860
Förutbetalda avgifter/hyror	382 966	349 157
Borevision	13 500	13 200
El	41 231	47 761
Fjärrvärme	184 754	172 577
Vatten	26 107	25 136
Renhållning	13 930	12 570
Snöröjning	66 275	73 120
Övrigt (balkongprojekt etc.)	1 742 043	60 200
	<b>2 514 959</b>	<b>756 581</b>

## Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	16 323 000	11 598 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>16 323 000</b>	<b>11 598 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

## Underskrifter

Denna årsredovisning är signerad digitalt.

\_\_\_\_\_  
Jan-Olof Åström

\_\_\_\_\_  
Johan Nilsson

\_\_\_\_\_  
Josefina Bengtsson

\_\_\_\_\_  
Patrik Johansson

\_\_\_\_\_  
Daniel Palmér

\_\_\_\_\_  
Olle Eriksson

\_\_\_\_\_  
David Jälmlbrant

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

\_\_\_\_\_  
Nora Holmbom  
*Av föreningen vald revisor*

\_\_\_\_\_  
*BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor*

**Årsredovisning**

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

**Förvaltningsberättelsen**

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga handlingar under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

**Resultaträkning**

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

**Balansräkningen**

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

**Noter**

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

**Personalkostnader**

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

**Anläggningstillgångar**

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Avskrivningar**

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

**Omsättningstillgångar**

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

**Långfristiga skulder**

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

**Kortfristiga skulder**

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

**Yttre underhållsfond**

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

**Inre underhållsfond**

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

**Ställda säkerheter**

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

**Revisionsberättelse**

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Näckrosen i Umeå, org.nr. 794000-0776

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Näckrosen i Umeå för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Näckrosen i Umeå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nora Holmbom  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**JAN-OLOF ÅSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 21:28:19



**DANIEL PALMÉR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 21:46:41



**PATRIK JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 19:50:19



**JOSEFINA BENGTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:37:22



**JOHAN NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 08:24:26



**DAVID JÄLMBRANT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:44:21



**OLLE ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 21:49:24



**NORA HOLMBOM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:47:52



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 11:34:14



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**NORA HOLMBOM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 09:45:31



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 11:31:29

