









ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Tor i Nybro

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Tor i Nybro med säte i Kalmar org.nr. 732400-0467 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-13.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nybro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Frej 12, sam tax		1962
Tor 7, sam tax		1962
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Kalmar län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
1	lokaler (hyresrätt)	90
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2156
17	p-platser	0
Totalt 50 objekt		**2246**

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 2 rok, 21 st 3 rok.

Transaktion 09222115557510190685 Signerat HK, NÅ, TK, ME, TM, CL, KH, AC

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Helen Kjellander	Ordförande	2021-08-10
Conny Lindberg	Ledamot	2020-10-01
Tommy Karlsson	Ledamot	2022-08-05
Thord Markusson	Ledamot	2023-06-12
Nathalie Åhlund	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2017-04-01
Marie Erlandsson	Ledamot	2022-08-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thord Markusson och Conny Lindberg.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Conny Lindberg, Thord Markusson och Helen Kjellander

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

Valberedning har varit: styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 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 2023-09-19.

Transaktion 09222115557510190685 Signerat HK, NÅ, TK, ME, TM, CL, KH, AC

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2006	Stambyte och renovering av badrum
2007	Målning av trapphus Kyrkogatan 3
2008	Energideklaration Nytt låssystem
2009	Nytt tegeltak på Kyrkogatan 3
2011	Fönsterbyte
2013	Målning av balkonger på Lilla Trädgårdsgatan samt alla källarfönster
2014	Målning av källarkorridor samt tvättstugan
2016	Byte utsugsfläktar till tryckstyrda OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Ommålning av balkonger på Kyrkogatan
2018	Byten av innerdörrar och ytterdörrar Installation av postboxar
2021	Radonmätning
2023	Installation av porttelefon & passersystem dörrar.

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

Årtal	Ändamål
2026	Renovering innegård, parkering, trivselplats

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

Transaktion 09222115557510190685 Signerat HK, NÅ, TK, ME, TM, CL, KH, AC

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	181	216	186	205	141
Skuldsättning, kr/kvm	1 977	2 050	2 126	2 199	2 273
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 059	2 136	2 212	2 289	2 360
Räntekänslighet, %	3	3	3	4	4
Energikostnad, kr/kvm	198	187	188	177	180
Årsavgifter, kr/kvm	713	685	675	662	662
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	96	97	96	98
Totala intäkter, kr/kvm	701	684	667	660	651
Nettoomsättning, tkr	1 575	1 535	1 498	1 483	1 460
Resultat efter finansiella poster, tkr	201	272	171	203	114
Soliditet, %	34	32	29	27	25

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
Vatten, värme och bredband ingår 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 och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Transaktion 09222115557510190685 Signerat HK, NÅ, TK, ME, TM, CL, KH, AC

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	119 993	0	0	119 993
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	386 867	0	0	386 867
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	740 770	0	122 875	863 645
S:a bundet eget kapital, kr	**1 247 630**	**0**	**122 875**	**1 370 505**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	929 888	272 226	−122 875	1 079 239
Årets resultat, kr	272 226	−272 226	201 316	201 316
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 202 114**	**0**	**78 441**	**1 280 555**
S:a eget kapital, kr	**2 449 744**	**0**	**201 316**	**2 651 060**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 155 000 kr samt ianspråktagande skett med 32 125 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	1 202 114
Årets resultat, kr	201 316
Reservation till underhållsfond, kr	-155 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	32 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 280 555**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**1 280 555**

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

Transaktion 09222115557510190685 Signerat HK, NÅ, TK, ME, TM, CL, KH, AC

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 574 853	1 535 389
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**1 574 853**	**1 535 389**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-881 282	-802 768
Underhåll enligt plan	Not 4	-32 125	-45 662
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 487	-129 066
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-105 266	-57 160
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-174 157	-166 465
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-1 319 317**	**-1 201 121**
RÖRELSERESULTAT		**255 536**	**334 268**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		18 181	2 139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 401	-64 121
Övriga finansiella poster	Not 8	0	-60
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-54 220**	**-62 042**
ÅRETS RESULTAT		**201 316**	**272 226**

Transaktion 09222115557510190685 Signerat HK, NÅ, TK, ME, TM, CL, KH, AC

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	5 185 779	5 206 111
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	125 000
Summa materiella anläggningstillgångar		5 185 779	5 331 111
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**5 186 279**	**5 331 611**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		37 332	7 190
Avräkningskonto HSB		1 412 293	1 299 458
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	582	4 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	65 512	58 342
Summa kortfristiga fordringar		1 515 719	1 369 565
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		**2 515 719**	**2 369 565**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 701 998**	**7 701 176**

Transaktion 09222115557510190685 Signerat HK, NÅ, TK, ME, TM, CL, KH, AC

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 993	119 993
Upplåtelseavgifter		386 867	386 867
Fond för yttre underhåll		863 645	740 770
Summa bundet eget kapital		1 370 505	1 247 630
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 079 239	929 888
Årets resultat		201 316	272 226
Summa fritt eget kapital		1 280 556	1 202 114
Summa eget kapital		**2 651 061**	**2 449 744**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 570 000	3 697 450
Summa långfristiga skulder		3 570 000	3 697 450
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		869 950	907 500
Medlemmarnas inre fond	Not 16	217 634	196 137
Leverantörsskulder		194 583	257 427
Aktuell skatteskuld	Not 17	4 029	4 029
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	2 353	2 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	192 388	186 536
Summa kortfristiga skulder		1 480 937	1 553 982
Summa skulder		**5 050 937**	**5 251 432**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 701 998**	**7 701 176**

Transaktion 09222115557510190685 Signerat HK, NÅ, TK, ME, TM, CL, KH, AC

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	255 536	334 268
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	174 157	166 465
Övriga poster	0	0
	429 693	500 733
Erhållen ränta	15 264	56
Erlagd ränta	-70 407	-64 231
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	-60
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	374 550	436 498
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 402	-11 254
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-37 489	125 091
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**306 660**	**550 335**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-153 825	-125 000
Investeringar i maskiner/inventarier	-28 825	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-182 650**	**-125 000**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-165 000	-165 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-165 000**	**-165 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-40 990**	**260 335**
Likvida medel vid årets början	2 299 458	2 039 123
Likvida medel vid årets slut	2 258 468	2 299 458
Årets Kassaflöde	**-40 990**	**260 335**

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

Transaktion 09222115557510190685 Signerat HK, NÅ, TK, ME, TM, CL, KH, AC

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Transaktion 09222115557510190685 Signerat HK, NÅ, TK, ME, TM, CL, KH, AC

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	1 536 372	1 477 320
	Hyresintäkt lokaler	49 296	47 400
	Hyresintäkt garage och bilplatser	5 400	6 950
	Hyresintäkt övrigt	6 156	6 156
	Avsatt till inre fond	-26 005	-26 005
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	3 634	8 214
	Övriga primära intäkter och ersättningar	0	15 354
		1 574 853	**1 535 389**
	Vatten, värme och bredband ingår i årsvagiften.		
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-11 248	-33 721
	El	-51 769	-49 279
	Uppvärmning	-280 327	-276 429
	Vatten	-112 098	-95 325
	Renhållning	-51 670	-43 623
	TV, bredband, iptelefoni	-82 296	-78 240
	Obligatoriska besiktningar	-48 658	0
	Förvaltningskostnader	-154 564	-155 011
	Försäkringar	-19 631	-14 937
	Fastighetsskatt	-49 657	-49 657
	Övriga driftskostnader	-19 364	-6 546
		-881 282	**-802 768**
Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll tvättstuga	-32 125	0
	Underhåll installationer	0	-38 048
	Underhåll övrigt	0	-7 614
		-32 125	**-45 662**
Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-11 600	-10 925
	Övriga förvaltningskostnader	-86 043	-81 244
	Kostnader överlåtelse och panter	-3 151	-8 694
	Föreningsverksamhet	0	-580
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 389	0
	Konsulter	-3 000	-3 000
	Förbrukningsinventarier	-1 139	0
	Medlemsavgifter HSB	-17 068	-15 688
	Samfällighets- och gemensamanläggning	0	-4 416
	Stämma och styrelse	-2 097	-4 519
		-126 487	**-129 066**
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-30 200	0
	Vicevärdsarvode	-45 000	-42 498
	Övriga personalkostnader	-996	-996
	Revisionsarvode	-5 000	0
	Sociala avgifter	-24 070	-13 666
		-105 266	**-57 160**
Not 7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-166 466	-166 465
	Installationer och inventarier	-7 691	0
		-174 157	**-166 465**
Not 8	**ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER**		
	Stadshypotek AB	0	-60
		0	**-60**

Transaktion 09222115557510190685 Signerat HK, NÅ, TK, ME, TM, CL, KH, AC

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2081

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 408 423	9 408 423
Årets investering byggnader	153 825	0
Ingående anskaffningsvärde mark	97 500	97 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**9 659 748**	**9 505 923**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 299 812	-4 133 347
Årets avskrivningar byggnader	-174 157	-166 465
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-4 473 969**	**-4 299 812**
Utgående redovisat värde	**5 185 779**	**5 206 111**
Redovisade värden byggnader	5 088 279	5 108 611
Redovisade värden mark	97 500	97 500

Fastighetsbeteckning: Tor 7 och Frej 12, samtax

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1962	12 600 000	3 259 000	15 859 000	15 859 000
Lokaler	1962	208 000	0	208 000	208 000
		12 808 000	**3 259 000**	**16 067 000**	**16 067 000**

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 615 000	5 615 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**5 615 000**	**5 615 000**

Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	125 000	0
Årets Investering	0	125 000
Omklassificering till byggnader och mark	-125 000	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	**0**	**125 000**

Transaktion 09222115557510190685 Signerat HK, NÅ, TK, ME, TM, CL, KH, AC

	2023-12-31	2022-12-31

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	582	4 575
	582	**4 575**

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	5 000	2 083
Förutbetald försäkring	21 206	19 631
Förutbetald kabel-TV och bredband	20 666	19 560
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 640	17 068
	65 512	**58 342**

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-02-01	1 000 000	1 000 000
			1 000 000	**1 000 000**

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebindning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,26%	2024-09-30	789 950	85 000
Stadshypotek AB		5,00%	2025-07-30	742 500	30 000
Stadshypotek AB		1,35%	2025-04-30	1 250 000	0
Stadshypotek AB		1,35%	2025-04-30	570 000	0
Stadshypotek AB		1,30%	2025-12-01	1 087 500	50 000
				4 439 950	**165 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**3 570 000**
Nästa års amortering av långfristig skuld	80 000
Lån som ska konverteras inom ett år	789 950
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**869 950**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,05%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	660 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 614 950
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Transaktion 09222115557510190685 Signerat HK, NÅ, TK, ME, TM, CL, KH, AC

		2023-12-31	2022-12-31
Not 16	**MEDLEMMARNAS INRE FOND**		
	Ingående värde	196 137	187 761
	Avsättning	26 005	26 005
	Uttag	-4 507	-17 629
		217 634	**196 137**
Not 17	**AKTUELL SKATTESKULD**		
	Årets beräknade skatteskuld	4 029	4 029
		4 029	**4 029**
Not 18	**ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**		
	Personalens källskatt	1 149	1 149
	Arbetsgivaravgifter	1 204	1 204
		2 353	**2 353**
Not 19	**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**		
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	49 110	47 022
	Upplupna räntekostnader	8 722	6 728
	Upplupen revision	11 400	10 800
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	122 932	121 877
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224	109
		192 388	**186 536**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Conny Lindberg | Helen Kjellander | Marie Erlandsson

Nathalie Åhlund | Thord Markusson | Tommy Karlsson

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

Karin Heideman
Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tor i Nybro, org.nr. 732400-0467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tor i Nybro 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Tor i Nybro 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 att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Nybro

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Heideman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Tor i Nybro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HELEN KJELLANDER
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-02-13 kl. 10:44:31

NATHALIE ÅHLUND
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 18:59:52

TOMMY KARLSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-02-09 kl. 14:52:24

MARIE ERLANDSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 17:22:04

THORD MARKUSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-02-16 kl. 15:20:03

CONNY LINDBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 15:58:39

KARIN HEIDEMAN
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 15:57:04

AFRODITA CRISTEA
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 21:44:56

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Tor i Nybro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARIN HEIDEMAN
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 15:55:25

AFRODITA CRISTEA
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 21:44:14

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 stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.