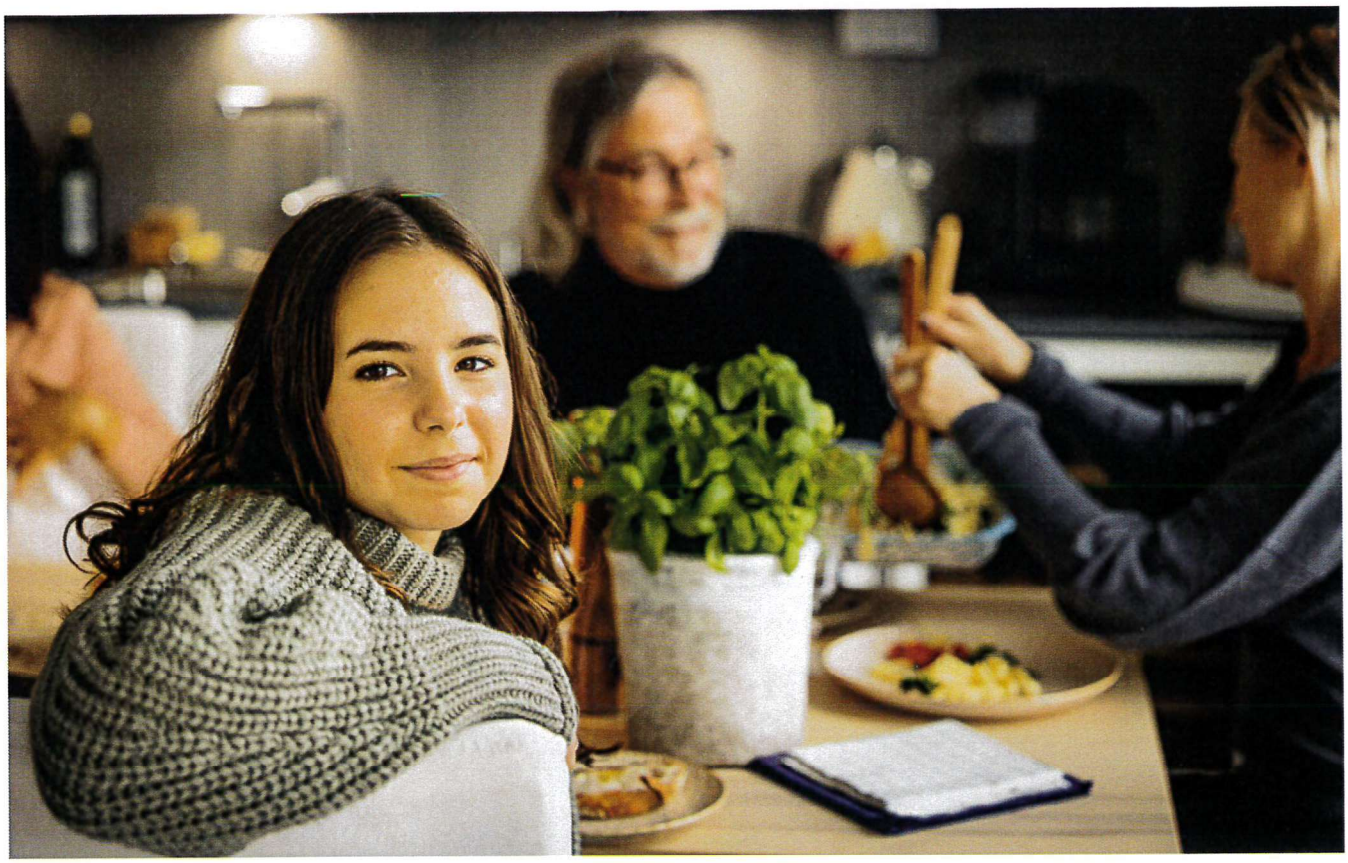
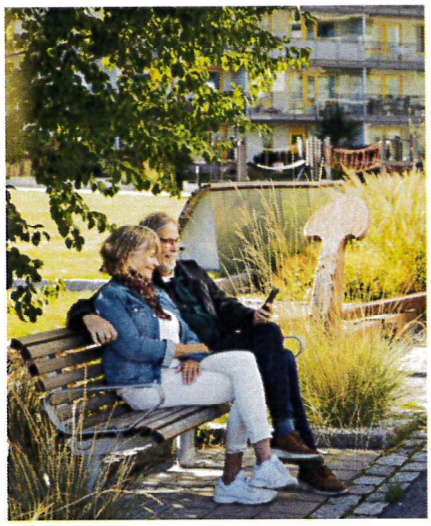
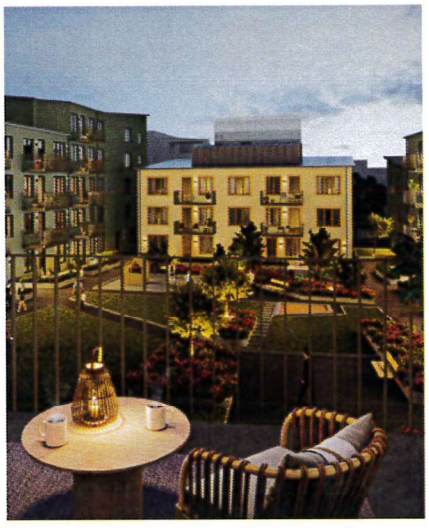










ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Åttan i Köping

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Åttan i Köping med säte i KÖPING org.nr. 778500-1616 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-05.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Köping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Pilspetsen 2	1957-01-01	1955
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
3	lokaler (hyresrätt)	70
21	garageplatser (varav 3 mc)	319
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3366
30	p-platser	0
8	förråd	92
Totalt 119 objekt		**3847**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 33 st 2 rok, 6 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tommy Nilsson	Ordförande
Seth-Agne Borg	Vice ordförande
Anna Gunnarsson	Sekreterare
Conny Karlsson	Ledamot
Jenny Holmlund	Ledamot
Rolf Rosenholm	Ledamot
Roger Hautala Görtz	Ledamot
Roger Signal	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Nilsson, Seth-Agne Borg, Anna Gunnarsson, Rolf Rosenholm och Roger Hautala Görtz.

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Rolf Rosenholm, Tommy Nilsson, Seth-Agne Borg och Jenny Holmlund, två i förening.

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

Valberedning har varit: Gunnar Karlsson och Kerstin Melin (sammankallande), valda vid föreningsstämman.

Förvaltare har varit: Dan Eckerståhl på HSB Mälardalarna.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 11 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-08.

Under 2023 pågick en tvist mellan föreningen och en medlem som resulterade att lägenheten går till tvångsförsäljning början av 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1999	Badrum
2012	Fönster
2012	Fasad
2012	Balkong
2020	Fiber
2021	Tvättstuga med bokningssystem
2023	Miljöhus

Närmsta åren planerar styrelsen att byta ut entrépartier och låssystem.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 63 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

Under året har utvald från styrelsen har deltagit på HSB Mälardalarnas stämma.

Medlemmarna har mottagit 3 st infoblad under året. Föreningen har även anordnat två städdagar under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	151	246	393	251	289
Skuldsättning, kr/kvm	2 327	2 610	2 712	2 814	2 916
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 659	2 983	3 100	3 216	3 333
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	155	142	145	136	125
Årsavgifter, kr/kvm	854	837	837	829	829
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	93	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	804	786	790	777	774
Nettoomsättning, tkr	3 060	2 990	3 001	2 952	2 937
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3	349	332	420	509
Soliditet, %	38	36	33	31	31

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

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

per kvadratmeter.

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Förklaring förlust: Beror på en större försäkringsskada där ersättningen från försäkringsbolaget kommer under 2024.

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	93 905	0	0	93 905
Underhållsfond, kr	2 513 107	0	104 000	2 617 107
S:a bundet eget kapital, kr	**2 607 012**	**0**	**104 000**	**2 711 012**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 041 712	349 350	−104 000	3 287 062
Årets resultat, kr	349 350	−349 350	−2 559	−2 559
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**3 391 062**	**0**	**−106 559**	**3 284 503**
S:a eget kapital, kr	**5 998 074**	**0**	**−2 559**	**5 995 515**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 104 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	3 391 062
Årets resultat, kr	−2 559
Reservation till underhållsfond, kr	-104 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**3 284 503**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**3 284 503**

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

Resultaträkning

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 060 000	2 989 712
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	744
Summa rörelseintäkter		**3 060 000**	**2 990 456**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 257 273	-1 795 183
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-94 209	-81 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-584 787	-598 452
Summa rörelsekostnader		-2 936 269	-2 475 061
Rörelseresultat		**123 731**	**515 395**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	52 207	6 218
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-178 497	-172 263
Summa finansiella poster		-126 290	-166 045
Årets resultat		**-2 559**	**349 350**

Tilläggsupplysningar till resultaträkningen		
Avsättning underhållsfond	-104 000	-88 000
Disposition underhållsfond	0	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond	-104 000	-88 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond	**-106 559**	**261 350**

Balansräkning

		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9	13 257 010	13 726 587
Mark	Not 10	221 562	221 562
Markanläggningar	Not 11	351 105	99 942
Inventarier	Not 12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	0	116 529
		13 829 676	14 164 620
Summa anläggningstillgångar		13 829 676	14 164 620
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	12 466	42 376
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 781 594	2 511 007
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	14 641	14 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 488	87 327
		1 903 188	2 655 083
Summa omsättningstillgångar		1 903 188	2 655 083
Summa tillgångar		**15 732 865**	**16 819 703**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
Bundet eget kapital			
Insatser		93 905	93 905
Underhållsfond		2 617 107	2 513 107
		2 711 012	2 607 012
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 287 062	3 041 712
Årets resultat		-2 559	349 350
		3 284 503	3 391 062
Summa eget kapital		5 995 516	5 998 074
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	5 995 080	7 207 550
		5 995 080	7 207 550
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	2 955 030	2 834 520
Leverantörsskulder		82 826	66 252
Aktuell skatteskuld		9 473	6 905
Fond för inre underhåll		333 265	315 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	361 675	390 710
		3 742 269	3 614 079
Summa skulder		9 737 349	10 821 629
Summa eget kapital och skulder		**15 732 865**	**16 819 703**

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 559	349 350
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	584 787	598 452
Kassaflöde från löpande verksamhet	582 228	947 802
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	22 482	-38 764
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	7 681	-107 334
Kassaflöde från löpande verksamhet	612 390	801 705
Investeringsverksamhet		
Investeringar - miljöhus	-249 844	0
Pågående investeringar - miljöhus	0	-34 237
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-249 844	-34 237
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 091 960	-391 960
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 091 960	-391 960
Årets kassaflöde	**-729 414**	**375 508**
Likvida medel vid årets början	**2 511 007**	**2 135 498**
Likvida medel vid årets slut	**1 781 593**	**2 511 006**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,19 %
Markanläggningar 5-10 %
Inventarier 10 %

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut
Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 345 486 kr. (345 486 kr)

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	2 875 319	2 819 016
	Hyror, lokaler, p-platser, garage	201 145	178 632
	Övriga avgifter, uppvärmning	7 800	8 054
	Övriga intäkter	9 102	18 314
	Bruttoomsättning	3 093 366	3 024 016
	Hyresbortfall	-3 474	-4 412
	Avsatt till inre fond	-29 892	-29 892
		3 060 000	**2 989 712**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Försäkringsersättning	0	744
		0	**744**
Not 4	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	476 806	437 920
	Reparationer	420 120	79 197
	El	58 616	50 179
	Uppvärmning	345 325	301 419
	Vatten	194 075	194 741
	Sophämtning	124 265	121 278
	Övriga avgifter	221 698	219 929
	Förvaltningskostnader	291 983	283 125
	Fastighetsavgift	54 612	54 012
	Övriga driftskostnader	69 773	53 383
		2 257 273	**1 795 183**
Not 5	**Personalkostnader och arvoden**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	67 139	58 401
	Revisorsarvode	6 714	6 449
	Sociala kostnader	20 356	16 576
		94 209	**81 426**
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	469 577	469 587
	Markanläggningar	115 210	105 086
	Inventarier	0	23 779
		584 787	**598 452**
Not 7	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter	47 590	6 115
	Ränteintäkter skattekonto	267	15
	Övriga finansiella intäkter	4 350	88
		52 207	**6 218**
Not 8	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	178 497	172 263
		178 497	**172 263**

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 9	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	21 443 468	21 443 468
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 443 468	21 443 468
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 716 881	-7 247 294
	Årets avskrivningar	-469 577	-469 587
	Utgående avskrivningar	-8 186 458	-7 716 881
	Bokfört värde	**13 257 010**	**13 726 587**
	Taxeringsvärde för Pilspetsen 2 i Köping. Värdeår 1955.		
	Byggnad - bostäder hyreshus	13 200 000	13 200 000
	Byggnad - lokaler	492 000	492 000
		13 692 000	13 692 000
	Mark - bostäder hyreshus	3 364 000	3 364 000
	Mark - lokaler	0	0
		3 364 000	3 364 000
	Taxeringsvärde totalt	17 056 000	17 056 000
Not 10	**Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	221 562	221 562
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	221 562	221 562
	Bokfört värde	**221 562**	**221 562**
Not 11	**Markanläggningar**		
	Ingående anskaffningsvärde	1 050 858	1 050 858
	Årets investeringar - miljöhus	366 372	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 417 230	1 050 858
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-950 916	-845 830
	Årets avskrivningar	-115 210	-105 086
	Utgående avskrivningar	-1 066 126	-950 916
	Bokfört värde	**351 105**	**99 942**
Not 12	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	237 791	237 791
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 791	237 791
	Ingående avskrivningar	-237 791	-214 011
	Årets avskrivningar	0	-23 779
	Utgående avskrivningar	-237 791	-237 790
	Bokfört värde	**0**	**1**
Not 13	**Pågående nyanläggningar och förskott**		
	Ingående anskaffningsvärde	116 529	82 291
	Årets investeringar - miljöhus	249 843	34 238
	Omklassificering	-366 372	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	116 529

Noter		2023-12-31	2022-12-31

Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	12 466	42 376
	12 466	**42 376**

Not 15 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	14 641	14 373
	14 641	**14 373**

Not 16 Eget kapital

	Medlems-insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	93 905	2 513 107	3 041 712	349 350
Omföring av årets resultat enligt årstämma			349 350	-349 350
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		104 000	-104 000	
Årets resultat				-2 559
Belopp vid årets slut	**93 905**	**2 617 107**	**3 287 062**	**-2 559**

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	220991	1,56%	2024-01-30	2 602 550	39 480
Stadshypotek AB	230915	1,34%	2025-12-01	1 392 000	184 000
Stadshypotek AB	231905	1,66%	2026-03-01	3 213 000	84 000
Stadshypotek AB	235999	4,12%	2027-06-01	1 742 560	84 480
				8 950 110	391 960

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **5 995 080**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 6 990 310

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000
varav frigjorda	0	0
Summa ställda säkerheter	**17 000 000**	**17 000 000**

Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	391 960	391 960
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	2 563 070	2 442 560
	2 955 030	**2 834 520**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	266 942	282 574
Upplupna räntekostnader	18 733	14 029
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 000	94 107
	361 675	**390 710**

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Noter | **2023-12-31** | **2022-12-31**

Köping, 2024 0325

Digitalt signerad av

Anna Gunnarsson

Conny Karlsson

Roger Hautala-Görtz

Jenny Holmlund

Tommy Nilsson

Roger Signal

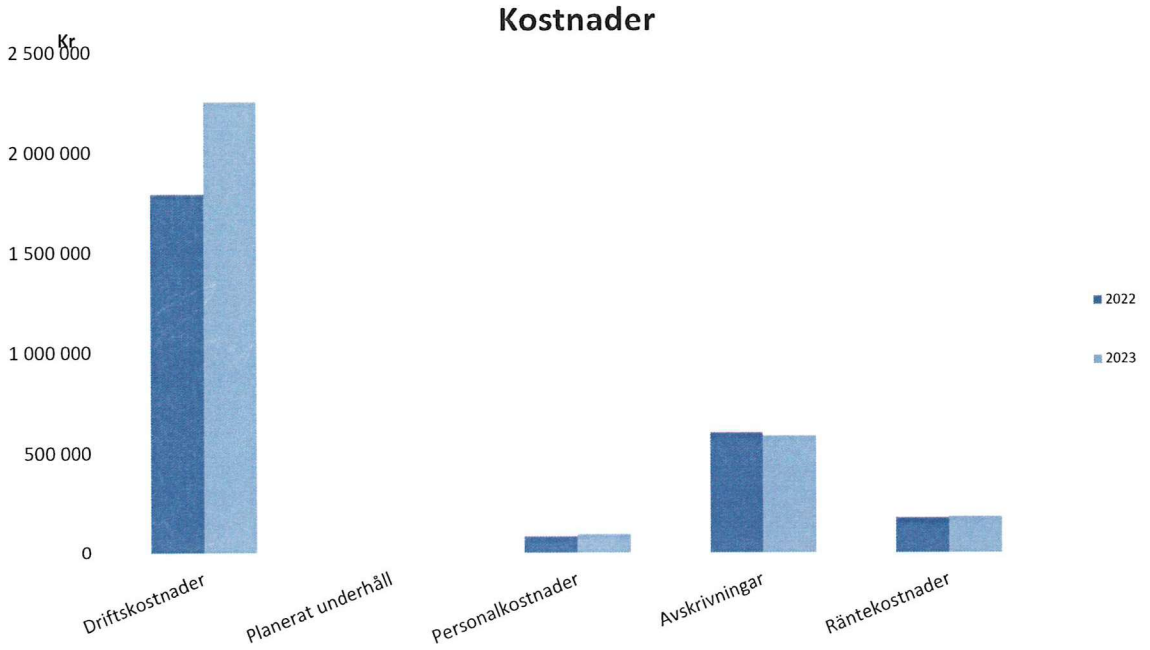
Rolf Rosenholm

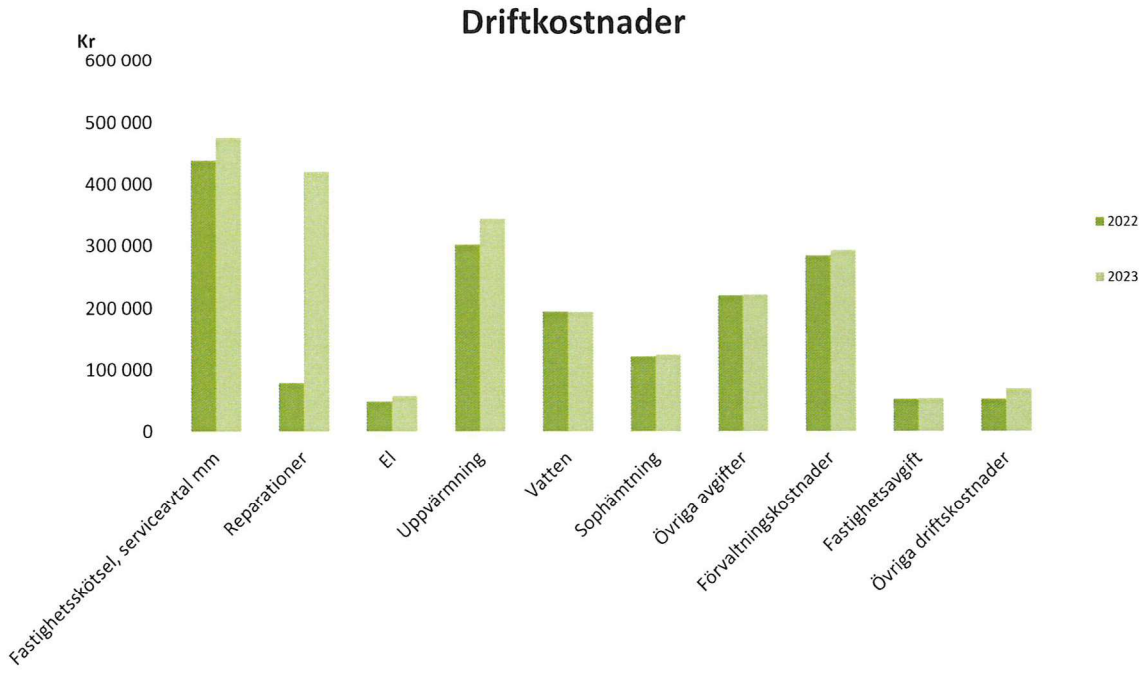
Seth-Agne Borg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-08

Mikael Blomqvist
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Kostnader
Kr
2 500 000
2 000 000
1 500 000
1 000 000
500 000
0
Driftskostnader
Planerat underhåll
Personalkostnader
Avskrivningar
Räntekostnader
2022
2023


Driftkostnader
Kr
600 000
500 000
400 000
300 000
200 000
100 000
0
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm
Reparationer
El
Uppvärmning
Vatten
Sophämtning
Övriga avgifter
Förvaltningskostnader
Fastighetsavgift
Övriga driftskostnader
2022
2023

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Åttan i Köping, org.nr. 778500-1616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åttan i Köping 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 Åttan i Köping 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.

Köping den 8 / 4 2024

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Blomqvist
Av föreningen vald revisor

Org Nr: 778500-1616

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Åttan i Köping



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	**Sparande** 151 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	**Investeringsbehov** kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behoven.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	**Skuldsättning** 2327 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 =10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	**Räntekänslighet** 3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	**Energikostnad** 155 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	**Tomträtt** Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	**Årsavgift** 854 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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