



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB brf Natanael i Kumla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Natanael i Kumla med säte i Kumla org.nr. 775700-0729 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-05-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kumla kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------|--------------|----------------------|
| Vagnmakaren 15 | 1970-01-01 | 1970 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 21 | lokaler (hyresrätt) | 250 |
| 75 | garageplatser | 0 |
| 23 | p-platser | 0 |
| 75 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 4982 |
| Totalt 194 objekt | | 5232 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 24 st 2 rok, 26 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll |
|--------------------|-------------|
| Lisbeth Andersson | Ordförande |
| Sven Åke Sundberg | Ledamot |
| Pierre Blanksvärd | Ledamot |
| Sidney Larsson | Ledamot |
| Anna Karlsson | Ledamot |
| Emil Pettersson | Ledamot |
| Runar Frendin | Suppleant |
| Margareta Giannini | Suppleant |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lisbeth Andersson, Anna Karlsson, Pierre Blanksvärd, Margareta Giannini, Runar Frendin.

Styrelsen har under året hållit 11st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lisbeth Andersson, Pierre Blanksvärd, Anna Karlsson, Emil Pettersson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Gunnar Axelsson (sammankallande), Gunnar Axelsson samt Susanne Ruthberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-03.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-18.

Föreningen får ett minus resultat pga underhållet på 585 046 kr. Jämfört med föregående år så är resultatet bättre än vad det var 2021.

Projektering för upprustning av innergård och underliggande garage samt återställa en trivsamt utemiljö.

Anlitat HSB Östergötlands konsulter.

Samtliga källargångar målade.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|---|
| 2021 | Relining av bottenplatta och dagvattenledningar. Ny garageport med nytt låssystem och städning i centralgaraget. Målning av samtliga trapphus. Lagstadgad OVK-besiktning. Nytt energieffektivt torkskåp i tvättstuga 2. |
| 2020 | Installation av fiber i samtliga lägenheter. Byte till Daloc säkerhetsdörrar samt nytt låssystem Iloq i samtliga lägenheter. Byte av samtliga portar till utåtgående Daloc ståldörrar med kodlås och dörröppnare. |
| 2019 | Stamreovering färdigställt. Jordad el med jordfelsbrytare installerat i samtliga lägenheter. Individuell mätning (IMD) av el och varmvatten. |
| 2018 | Pågående stambyte. Energideklaration. |

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland.

Fastighetsskötsel har utförts av HSB Boservice.

Städavtal för trapphus och källargångar med Hoffes Städ AB.

Föreningen har fjärrvärme och elöverföring från e-on, elförbrukning från Telge energi.

IMD, individuell mätning av hushållsel och varmvatten EcoGuard AB/HSB.

Under verksamhetsåret har styrelsen utfört vicevärdsuppdrag.

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

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren.

Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen.

Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2022. Underhållsavsättningen avser 20 år.

| Årtal | Ändamål |
|-------|---|
| 2023 | Entreprenad för genomförande av fastighetsunderhåll innergård, husgrunder och bärlager ovan centralgaraget. |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|-------|------|------|------|------|
| Sparande, kr/kvm | 247 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 4 741 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Energikostnad, kr/kvm | 214 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Driftskostnad, kr/kvm | 565 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 658 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 802 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nettoomsättning, tkr | 4 070 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -81 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Soliditet, % | 18 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 474 900 | 0 | 0 | 474 900 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 1 138 188 | 0 | 427 955 | 1 566 143 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 1 613 088 | 0 | 427 955 | 2 041 043 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 4 865 150 | -451 900 | -427 955 | 3 985 296 |
| Årets resultat, kr | -451 900 | 451 900 | -81 052 | -81 052 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 4 413 250 | 0 | -509 007 | 3 904 244 |
| S:a eget kapital, kr | 6 026 338 | 0 | -81 052 | 5 945 287 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 013 000 kr samt ianspråktagande skett med 585 045 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 | 4 413 251 |
| Årets resultat, kr | -81 052 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -1 013 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 585 045 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 3 904 244 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 3 904 244 |

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

RESULTATRÄKNING

| | | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 102 377 | 3 914 535 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 91 280 | 16 894 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 4 193 657 | 3 931 429 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 205 402 | -2 192 611 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -585 046 | -864 538 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -261 434 | -244 850 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -146 212 | -167 686 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -786 717 | -648 618 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -3 984 811 | -4 118 303 |
| RÖRELSERESULTAT | | 208 846 | -186 874 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 21 212 | 1 249 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -311 110 | -266 275 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -289 898 | -265 026 |
| ÅRETS RESULTAT | | -81 052 | -451 900 |
| TILLAGGSUPPLYSNING | | | |
| Årets resultat | | -81 052 | -451 900 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | -1 013 000 | -177 000 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | 585 045 | 864 538 |
| Överföring till balanserat resultat | | -509 007 | 235 638 |

BALANSRÄKNING

| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 29 439 457 | 30 226 174 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 29 439 457 | 30 226 174 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 500 | 500 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 29 439 957 | 30 226 674 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 56 | -1 056 |
| Kundfordringar | | 0 | 1 500 |
| Avräkningskonto HSB | | 1 553 152 | 1 194 587 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 11 | 11 792 | 2 776 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 75 089 | 66 426 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 1 640 089 | 1 264 233 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 13 | 1 500 000 | 1 400 000 |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i> | | 1 500 000 | 1 400 000 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 140 089 | 2 664 233 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 32 580 046 | 32 890 907 |

BALANSRÄKNING

| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 474 900 | 474 900 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 566 143 | 1 138 188 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 041 043 | 1 613 088 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 3 985 296 | 4 865 150 |
| Årets resultat | | -81 052 | -451 900 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 904 244 | 4 413 251 |
| Summa eget kapital | | 5 945 286 | 6 026 338 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 15 696 000 | 18 873 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 15 696 000 | 18 873 500 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 | 9 111 000 | 6 314 500 |
| Medlemmarnas inre fond | Not 15 | 692 529 | 649 924 |
| Leverantörsskulder | | 580 853 | 502 975 |
| Aktuell skatteskuld | Not 16 | 6 404 | 23 458 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 17 | 92 881 | 99 449 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 455 092 | 400 762 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 938 759 | 7 991 068 |
| Summa skulder | | 26 634 759 | 26 864 568 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 32 580 046 | 32 890 907 |
| | | | DIFF |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 208 846 | -186 874 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 786 717 | 648 618 |
| | <u>995 563</u> | <u>461 744</u> |
| Erhållen ränta | 21 212 | 1 249 |
| Erlagd ränta | -311 110 | -266 275 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>705 665</u> | <u>196 718</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -10 290 | 75 069 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | 144 190 | -96 895 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>839 565</u> | <u>174 892</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i fastigheter | 0 | -5 178 576 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>0</u> | <u>-5 178 576</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -381 000 | 4 389 500 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>-381 000</u> | <u>4 389 500</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 458 565 | -614 184 |
| Likvida medel vid årets början | 2 594 587 | 3 202 104 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>3 053 152</u> | <u>2 587 920</u> |
| | 458 565 | -614 184 |

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 och 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: 00 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till kr371 828

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder | 3 278 328 | 3 214 020 |
| Hysesintäkt lokaler | 82 968 | 76 840 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 436 189 | 424 230 |
| Konsumtionsavgift vatten | 71 251 | 48 187 |
| Konsumtionsavgift el | 170 907 | 112 475 |
| Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni | 108 000 | 108 000 |
| Avsatt till inre fond | -99 996 | -99 996 |
| Intäkt andrahandsupplåtelse | 14 256 | 13 266 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 7 724 | 11 650 |
| Övriga fakturerade kostnader | 0 | 4 000 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 32 750 | 1 899 |
| | 4 102 377 | 3 914 535 |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Försäkringsersättning | 77 235 | 0 |
| Övrigt | 14 045 | 16 894 |
| | 91 280 | 16 894 |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -58 668 | -158 010 |
| El | -329 039 | -263 280 |
| Uppvärmning | -641 192 | -652 828 |
| Vatten | -151 571 | -147 451 |
| Renhållning | -83 271 | -77 360 |
| TV, bredband, iptelefoni | -194 100 | -252 968 |
| Förvaltningskostnader | -414 004 | -382 141 |
| Försäkringar | -73 094 | -66 137 |
| Fastighetsskatt | -153 265 | -147 905 |
| Övriga driftskostnader | -107 198 | -44 533 |
| | -2 205 402 | -2 192 611 |
| Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN | | |
| Underhåll övrigt | -585 046 | -864 538 |
| | -585 046 | -864 538 |
| Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Extern revisionsarvode | -17 500 | -16 875 |
| Övriga förvaltningskostnader | -192 518 | -178 154 |
| Kostnader överlåtelse och panter | -7 690 | -10 696 |
| Föreningsverksamhet | -2 238 | 0 |
| Kontorsutrustning och -material | -6 552 | -4 004 |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -954 | -1 436 |
| Förbrukningsinventarier | -2 068 | -3 570 |
| Medlemsavgifter HSB | -30 000 | -30 000 |
| Stämma och styrelse | -1 915 | -114 |
| | -261 434 | -244 850 |
| Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN | | |
| Medelantal anställda | | |
| Arvode till styrelsen | -84 460 | -104 674 |
| Vicevärdsarvode | -36 300 | -26 400 |
| Övriga arvoden | -4 156 | -5 345 |
| Sociala avgifter | -21 296 | -30 467 |
| Utbildning | 0 | -800 |
| | -146 212 | -167 686 |
| Not 8 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -777 471 | -639 372 |
| Markanläggningar | -9 246 | -9 246 |
| | -786 717 | -648 618 |

| 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|------------|------------|
| 2022-12-31 | 2021-12-31 |



2022-12-31 2021-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 34 476 103 | 29 297 527 |
| Årets investering byggnader | 0 | 5 178 576 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 327 000 | 327 000 |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 92 463 | 92 463 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 34 895 566 | 34 895 566 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -4 595 421 | -3 956 049 |
| Årets avskrivningar byggnader | -777 471 | -639 372 |
| Ingående avskrivningar markanläggningar | -73 971 | -64 725 |
| Årets avskrivningar markanläggningar | -9 246 | -9 246 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -5 456 109 | -4 669 392 |

Utgående redovisat värde 29 439 457 30 226 174

| | | |
|------------------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 29 103 211 | 29 880 682 |
| Redovisade värden mark | 327 000 | 327 000 |
| Redovisade värden markanläggningar | 9 246 | 18 492 |

Fastighetsbeteckning: Vagnmakaren 15

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-------------------|---------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1970 | 32 000 000 | 9 800 000 | 41 800 000 | 41 000 000 |
| Lokaler | 1970 | 2 037 000 | 1 897 000 | 3 934 000 | 3 848 000 |
| | | 34 037 000 | 11 697 000 | 45 734 000 | 44 848 000 |

| Ställda säkerheter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 29 900 000 | 29 900 000 |
| Summa ställda säkerheter | 29 900 000 | 29 900 000 |

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

| | | |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Skattekonto | 8 253 | 2 776 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 3 539 | 0 |
| | 11 792 | 2 776 |

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter | 8 250 | 1 249 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 66 839 | 65 177 |
| | 75 089 | 66 426 |

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

| | Räntesats | Konv.datum | | |
|------------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| Kapitalplacering | 2,10% | 2023-02-28 | 1 500 000 | 1 400 000 |
| | | | 1 500 000 | 1 400 000 |

2022-12-31

2021-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Ränterändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|--------------|---------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Stadshypotek | | 1,13% | 2024-06-01 | 4 488 500 | 141 000 |
| Stadshypotek | | 4,34% | 2030-09-30 | 2 933 500 | 0 |
| Stadshypotek | | 3,65% | 2023-03-01 | 3 000 000 | 0 |
| Stadshypotek | | 1,25% | 2023-04-30 | 5 790 000 | 60 000 |
| Stadshypotek | | 1,13% | 2025-06-30 | 8 595 000 | 180 000 |
| | | | | 24 807 000 | 381 000 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **15 696 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 321 000

Lån som ska konverteras inom ett år 8 790 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **9 111 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,84%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 524 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 22 902 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

| | | |
|----------------|----------------|----------------|
| Ingående värde | 649 924 | 600 199 |
| Avsättning | 99 996 | 99 996 |
| Uttag | -57 391 | -50 270 |
| | 692 529 | 649 924 |

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

| | | |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 6 404 | 23 458 |
| | 6 404 | 23 458 |

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Mervärdeskatt | 37 171 | 29 072 |
| Personalens källskatt | 34 091 | 40 427 |
| Arbetsgivaravgifter | 18 593 | 29 950 |
| Övriga kortfristiga skulder | 3 026 | 0 |
| | 92 881 | 99 449 |

2022-12-31

2021-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 72 924 | 43 187 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 371 368 | 346 775 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 800 | 10 800 |
| | <u>455 092</u> | <u>400 762</u> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna Karlsson.....
Emil Petterson.....
Lisbeth Andersson.....
Pierre Blanksvärd.....
Sidney Larsson.....
Sven Åke Sundberg

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

.....
Josefine Wiebe

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Natanael i Kumla, org.nr. 775700-0729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Natanael i Kumla för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Natanael i Kumla för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övrig upplysning

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Natanael i Kumla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LISBETH ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 10:44:53



SVEN ÅKE SUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 10:52:28



SIDNEY LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 18:25:36



PIERRE BLANKSVÄRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-28 kl. 21:08:30



ANNA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 16:44:07



EMIL PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-01 kl. 11:06:35



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 09:48:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Natanael i Kumla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 09:48:50



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.