



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Nian i Köping med säte i KÖPING org.nr. 778500-1590 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Köping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Björnbäret 2	1961-01-01	1900, 1961 och 2005

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
83	p-platser (varav två med elbilsladdare).	0
89	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5097
1	lägenheter (hyresrätt)	38
16	garageplatser	0
Totalt 189 objekt		5135

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 47 st 2 rok, 30 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Fulvio Malinaric	Ordförande	2022-06-06
Ingrid Andersson	Ledamot	2018-06-02
Seppo Hannonmaa	Ledamot	2007-05-24
Jan-Olov Carlsson	Ledamot	2022-06-06
Ann-Charlotte Malinaric	Ledamot	2007-05-24
Petra Signal	HSB-Ledamot	2012-05-23
Hanna Andersson	Ledamot	2021-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Charlotte Malinaric, Hanna Andersson och Seppo Hannonmaa.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Seppo Hannonmaa, Ann-Charlotte Malinaric, Fulvio Malinaric samt Hanna Andersson.

Vicevärdar har varit Seppo Hannonmaa och Kjell Andreasson som tekniska vicevärdar samt Hanna Andersson som administrativ vicevärd.

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

Valberedning har varit: Seppo Hannonmaa (sammankallande) samt Kjell Andreasson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-04.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Fönsterbyte
2005	Garage
2010	Relining
2012	Dörrbyte källare
2016	Lägenhetsdörrar, vädringsfönster
2018	Balkongrenovering
2022	Värmeinjusterings
2022	Elbilsaddare

Under året har föreningen anlagt en uteplats, plantering och renovering av trädgården. Inom vårt energitryggavtal har Qsec fått i uppdrag att justera värmen i våra lägenheter. Vidare har vi iordningsställt två platser för laddning av elbilar. På grund av flertalet inbrott i källaren har föreningen iordningsställt källardörrarna på ett säkrare sätt.

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

Kommande underhåll är ommålning av källaren, plåt runt skorstenen, hetvattenspola köksavlopp och stammar samt spolning av bottenplattor. Eventuell installation av fiber.



MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 94 (94) varav HSB Mälardalarna utgör en.

Styrelsemedlem har deltagit i temasmöte med HSB Mälardalarna angående kösystem för p-platser.

Medlemmarna har erhållit information från styrelsen i form av fyra stycken informationsblad. Styrelsen har regelbundet meddelat medlemmarna då bekov har funnits.

Föreningen har haft två städdagar under året, vår och höst.

Föreningen har en egen e-postadress: hsbnian@koping.net

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022*	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	156	222	218	210	191
Skuldsättning, kr/kvm	1 213	1 319	1 388	1 457	1 526
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	183	191	179	176	177
Driftskostnad, kr/kvm	456	405	402	393	389
Årsavgifter, kr/kvm	675	675	661	661	642
Totala intäkter, kr/kvm	679	699	691	665	644
Nettoomsättning, tkr	3 672	3 669	3 622	3 554	3 441
Resultat efter finansiella poster, tkr	469	737	464	557	733
Soliditet, %	41	39	33	30	25

* Lokalytan har ändrats efter fastighetstaxering 2022 därav avvikelser mellan vissa nyckeltal.

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.



Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

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	295 650	0	0	295 650
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 712 638	0	213 568	2 926 206
S:a bundet eget kapital, kr	3 008 288	0	213 568	3 221 856
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 051 842	737 011	-213 568	1 575 285
Årets resultat, kr	737 011	-737 011	468 700	468 700
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 788 853	0	255 132	2 043 985
S:a eget kapital, kr	4 797 141	0	468 700	5 265 841

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 356 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 424 32 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 788 853
Årets resultat, kr	468 700
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 257 553

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-356 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	142 432
Balanseras i ny räkning, kr	2 043 985

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

Resultaträkning		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 671 733	3 668 936
Summa rörelseintäkter		3 671 733	3 668 936
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 435 312	-2 127 538
Planerat underhåll	Not 4	-142 432	-227 377
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-283 821	-249 360
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-233 683	-204 703
Summa rörelsekostnader		-3 095 247	-2 808 978
Rörelseresultat		576 486	859 958
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 429	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-115 215	-122 947
Summa finansiella poster		-107 786	-122 947
Årets resultat		468 700	737 011
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-356 000	-347 000
Disposition underhållsfond		142 432	227 377
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-213 568	-119 623
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		255 132	617 388

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 9 9 750 632	9 239 609
Mark	Not 10 268 800	268 800
Markanläggningar	Not 11 38 700	0
	<u>10 058 132</u>	<u>9 508 409</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>10 058 132</u>	<u>9 508 409</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 12 1 208	2 380
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13 70 399	29 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	160 824	141 781
	<u>232 431</u>	<u>173 806</u>
Kassa och bank	Not 14 2 610 183	2 599 963
Summa omsättningstillgångar	<u>2 842 614</u>	<u>2 773 769</u>
Summa tillgångar	<u>12 900 746</u>	<u>12 282 178</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		295 650	295 650
Underhållsfond		2 926 206	2 712 638
		<u>3 221 856</u>	<u>3 008 288</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 575 285	1 051 842
Årets resultat		468 700	737 011
		<u>2 043 985</u>	<u>1 788 853</u>
Summa eget kapital		<u>5 265 841</u>	<u>4 797 141</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 032 500	6 568 500
		<u>4 032 500</u>	<u>6 568 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	2 536 000	363 000
Leverantörsskulder		467 930	198 688
Aktuell skatteskuld		7 540	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	27 027	27 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	563 908	326 915
		<u>3 602 405</u>	<u>916 537</u>
Summa skulder		<u>7 634 905</u>	<u>7 485 037</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>12 900 746</u>	<u>12 282 178</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	468 700	737 011
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	233 683	204 703
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>702 383</u>	<u>941 714</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-58 625	44 998
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>512 868</u>	<u>-226 343</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 156 626	760 369
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter, värmeinjustering	-740 406	0
Investeringar i markanläggning, laddstolpar	<u>-43 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-783 406	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-363 000</u>	<u>-363 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-363 000	-363 000
Årets kassaflöde	10 220	397 369
Likvida medel vid årets början	2 599 963	2 202 595
Likvida medel vid årets slut	2 610 184	2 599 963

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 1,50 %
Markanläggningar 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 2023 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.

Övrigt

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

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 438 792	3 438 792
Hyror, lokaler, p-platser och garage	217 944	217 544
Övriga intäkter	21 481	18 256
Bruttoomsättning	<u>3 678 217</u>	<u>3 674 592</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	0
Hyresbortfall	-6 424	-5 656
	3 671 733	3 668 936
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	379 773	367 247
Reparationer	342 693	55 696
El	108 423	108 290
Uppvärmning	576 203	585 703
Vatten	305 227	311 422
Sophämtning	131 691	125 533
Övriga avgifter	249 736	241 934
Förvaltningskostnader	200 513	182 801
Fastighetsavgift	82 670	66 484
Övriga driftskostnader	58 382	82 429
	<u>2 435 312</u>	<u>2 127 538</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll markytor	37 500	0
Underhåll enligt plan	104 932	227 377
	<u>142 432</u>	<u>227 377</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	60 034	64 496
Vicevärdarvode	44 000	44 800
Övriga arvoden	20 164	500
Revisorsarvode	6 714	6 449
Löner och andra ersättningar	81 806	104 647
Sociala kostnader	45 217	32 033
	<u>257 934</u>	<u>252 925</u>
Övriga		
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	7 179	6 950
Förändring semesterlöneskuld	14 432	-10 966
Löneskatt	758	124
Pensionskostnader och förpliktelser	3 518	327
	<u>25 887</u>	<u>-3 565</u>
	283 821	249 360
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	229 383	204 703
Markanläggningar	4 300	0
	<u>233 683</u>	<u>204 703</u>
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	7 374	0
Ränteintäkter skattekonto	34	0
Övriga finansiella intäkter	21	0
	<u>7 429</u>	<u>0</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	114 915	122 647
Övriga finansiella kostnader	300	300
	<u>115 215</u>	<u>122 947</u>




Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	14 531 468	14 531 468
Årets nyanskaffning	740 406	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 271 874	14 531 468
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 291 859	-5 087 156
Årets avskrivningar	-229 383	-204 703
Utgående avskrivningar	-5 521 242	-5 291 859
Bokfört värde	9 750 632	9 239 609
Taxeringsvärde för Björnbäret 2 i Köping. Värdeår 1961.		
Byggnad - bostäder hyreshus	21 200 000	16 600 000
Byggnad - lokaler	337 000	165 000
	21 537 000	16 765 000
Mark - bostäder hyreshus	5 000 000	4 778 000
Mark - lokaler	70 000	70 000
	5 070 000	4 848 000
Taxeringsvärde totalt	26 607 000	21 613 000
Not 10 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	268 800	268 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	268 800	268 800
Bokfört värde	268 800	268 800
Not 11 Markanläggningar		
Årets investeringar	43 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 000	0
Årets avskrivningar	-4 300	0
Utgående avskrivningar	-4 300	0
Bokfört värde	38 700	0



Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 12 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 208	2 380			
	1 208	2 380			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	0	8 646			
Skattekonto	29 649	20 999			
Övriga fordringar	40 750	0			
	70 399	29 645			
Not 14 Kassa och bank					
Bankkonto	2 609 833	2 599 613			
Handkassa	351	351			
	2 610 183	2 599 963			
Not 15 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	295 650	2 712 638	1 051 842	737 011	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			737 011	-737 011	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-142 432	142 432		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		356 000	-356 000		
Årets resultat				468 700	
Belopp vid årets slut	295 650	2 926 206	1 575 285	468 700	
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Västra	M 3857459246	1,60%	2025-04-01	966 875	42 500
Sparbanken Västra	M 6550977422	1,71%	2024-11-01	1 600 000	80 000
Sparbanken Västra	M 9255932841	1,88%	2023-11-01	2 028 000	80 000
Sparbanken Västra	M 9852847210	1,59%	2024-10-01	1 648 625	60 500
Sparbanken Västra	M 985876721426	1,41%	2023-02-01	325 000	100 000
				6 568 500	363 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 032 500	
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					4 753 500
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				8 408 000	8 408 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				8 408 000	8 408 000
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				363 000	363 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				2 173 000	0
				2 536 000	363 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				11 017	10 407
Källskatt				15 157	17 402
Mervärdesskatt				0	0
Övriga kortfristiga skulder				853	125
				27 027	27 934
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				338 481	280 391
Upplupna räntekostnader				7 806	8 350
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				217 621	38 174
				563 908	326 915
Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Väntas få en försäkringsersättning på en vattenskada från 2022.					

Noter**2022-12-31****2021-12-31**

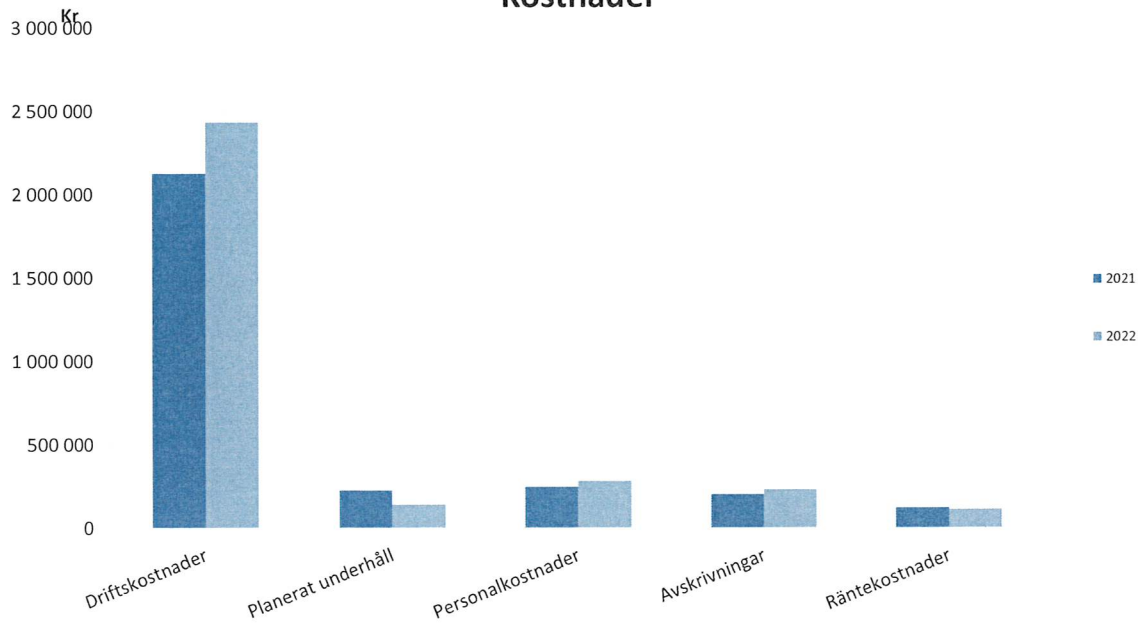
Köping, 2023-0417


Ann-Charlotte Malinaric
Fulvio Malinaric
Hanna Andersson
Ingrid Andersson
Jan-Olov Carlsson
Seppo Hannonmaa
Petra Signal

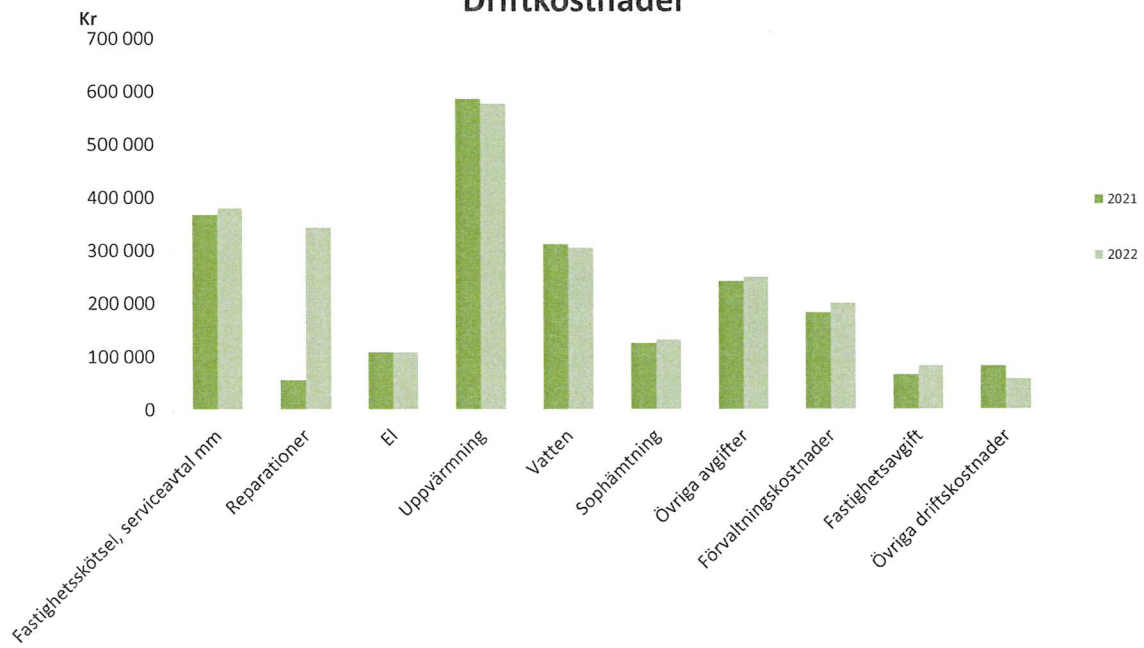
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-0419


Peter Lövdin
Av stämman vald revisor
Joakim Mattsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kostnader



Driftkostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nian i Köping, org.nr. 778500-1590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nian i Köping för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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. 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.

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 Nian i Köping för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Stockholm den 19 / 4 2023

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Peter Lövdin
Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Nian i Köping



156
KR/KVM
SPARANDE



1213
KR/KVM
SKULDSÄTTNING



2%
RÄNTEKÄNSLIGHET



183
KR/KVM
ENERGIKOSTNAD



Nej
TOMTRÄTT



675
KR/KVM
ÅRSVIGT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 156 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-behov.	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 1213 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 2%	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 183 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 675 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.