



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB bnf Hovslagaren i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Hovslagaren i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 793200-2137 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 1971. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Östersund kommun:

| Fastighet                           | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-------------------------------------|--------------|----------------------|
| Hovslagaren 1 och 2, Krutvaktaren 4 | 1972-10-17   | 1972                 |

### 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. 2023-12-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 49                       | lokaler (hyresrätt)                   | 238                      |
| 280                      | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 20801                    |
| 81                       | p-platser                             | 0                        |
| 199                      | garageplatser                         | 0                        |
| <b>Totalt 609 objekt</b> |                                       | <b>21039</b>             |

Föreningens lägenheter fördelas på: 54 st 1 rok, 90 st 2 rok, 70 st 3 rok, 66 st 4 rok.

**Styrelsens sammansättning**

| Namn             | Roll         | T.o.m.     |
|------------------|--------------|------------|
| Staffan Hanneteg | Ordförande   |            |
| Kenth Blank      | Ledamot      |            |
| Solveig Lalander | Ledamot      |            |
| Roger Isaksson   | Ledamot      |            |
| Anders Olsson    | Ledamot      |            |
| Annica Elvgren   | Ledamot      |            |
| Ingrid Wikström  | Ledamot, HSB | 2022-10-06 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Olsson, Solveig Lalander samt Annica Elvgren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kenth Blank, Solveig Lalander, Staffan Hanneteg och Annica Elvgren.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Anna-Stina Tengström-Hellqvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Ann-Marie Salomonsson (sammankallande) och Patrik Norberg, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 24 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

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

En förändring av årsavgiften med +2% 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.

Stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

| Årtal | Ändamål   |
|-------|---|
| 2018  | Uppsättning av 5 flaggstänger, stenläggning bakom garage  |
| 2019  | Målning fasader samt betonggavlar samt målning miljöhus   |
| 2020  | Byte förrådsdörrar fd soprum, ny garagebelysning  |
| 2021  | Nya gavel entredörrar,<br>ordningställande av ny hsb servicelokal, personalutrymme<br>Takbesiktning   |
| 2022  | Utbyte av lägenhetsdörrar samt nytt låssystem<br>Nya trappräcken<br>Målning undertak, källare<br>Omfattande växtarbeten, utbyte komplettering |

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

| Årtal | Ändamål  |
|-------|--|
| 2023  | Nya garageportar HSB servicelokaler ,komplettering skalskydd låssystem |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 361 och under året har det tillkommit 28 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 362.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 222    | 210    | 215    | 181    | 166    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 942    | 699    | 738    | 776    | 814    |
| Räntekänslighet, %                     | 2      | 1      | 1      | 1      | 2      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 180    | 183    | 164    | 174    | 169    |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 393    | 408    | 389    | 415    | 408    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 604    | 592    | 584    | 578    | 561    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 681    | 678    | 659    | 655    | 635    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 14 324 | 14 003 | 13 874 | 13 774 | 13 356 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 2 633  | 2 427  | 956    | 1 411  | 1 326  |
| Soliditet, %                           | 48     | 51     | 45     | 44     | 40     |

### 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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |  |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 2 079 100                  | 0  | 0                         | 2 079 100                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0  | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 7 021 844                  | 0  | 141 778                   | 7 163 622                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>9 100 944</b>           | <b>0</b>   | <b>141 778</b>            | <b>9 242 722</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |  |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 7 200 027                  | 2 427 118  | -141 778                  | 9 485 366                  |
| Årets resultat, kr                    | 2 427 118                  | -2 427 118   | 2 633 052                 | 2 633 052                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>9 627 145</b>           | <b>0</b>   | <b>2 491 274</b>          | <b>12 118 418</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>18 728 089</b>          | <b>0</b>   | <b>2 633 052</b>          | <b>21 361 140</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 878 000 kr samt ianspråktagande skett med 736 222 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 | 9 627 144         |
| Årets resultat, kr                                  | 2 633 052         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -878 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 736 222           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>12 118 418</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>12 118 418</b> |

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

## RESULTATRÄKNING

|  |       | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning  | Not 2 | 14 324 088               | 14 002 768               |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 0                        | 253 036                  |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                               |       | <b>14 324 088</b>        | <b>14 255 804</b>        |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader  | Not 4 | -8 271 458               | -8 582 944               |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -1 048 723               | -551 395                 |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 6 | -881 931                 | -850 321                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -224 152                 | -197 232                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -988 730                 | -1 442 259               |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                              |       | <b>-11 414 994</b>       | <b>-11 624 151</b>       |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                     |       | <b>2 909 094</b>         | <b>2 631 653</b>         |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 709                      | 1 329                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -276 751                 | -205 864                 |
| <b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>                            |       | <b>-276 042</b>          | <b>-204 535</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |       | <b>2 633 052</b>         | <b>2 427 118</b>         |

## BALANSRÄKNING

|   |        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 9  | 31 768 185        | 26 218 983        |
| Inventarier och installationer                | Not 10 | 14 547            | 16 178            |
| Pågående nyanläggningar                       | Not 11 | 0                 | 34 875            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>31 782 731</b> | <b>26 270 036</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        |                   |                   |
|   |        | <b>31 782 731</b> | <b>26 270 036</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |        |                   |                   |
| Hyses- och avgiftsfordringar                  |        | 1 208             | 80                |
| Kundfordringar                                |        | 0                 | 708               |
| Avräkningskonto HSB                           |        | 8 093 783         | 9 688 870         |
| Övriga kortfristiga fordringar                | Not 12 | 85 164            | 80 971            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 13 | 680 373           | 619 160           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>8 860 528</b>  | <b>10 389 789</b> |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Bank  | Not 14 | 4 000 000         | 0                 |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>4 000 000</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        |                   |                   |
|   |        | <b>12 860 528</b> | <b>10 389 789</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        |                   |                   |
|   |        | <b>44 643 259</b> | <b>36 659 825</b> |



## BALANSRÄKNING

|  | 2022-12-31        | 2021-12-31        |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 2 079 100         | 2 079 100         |                   |
| Fond för yttre underhåll                     | 7 163 622         | 7 021 844         |                   |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>9 242 722</b>  | <b>9 100 944</b>  |                   |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | 9 485 366         | 7 200 027         |                   |
| Årets resultat                               | 2 633 052         | 2 427 118         |                   |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>12 118 418</b> | <b>9 627 144</b>  |                   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>21 361 140</b> | <b>18 728 088</b> |                   |
| Avsättningar                                 | 72 154            | 142 479           |                   |
| <b>Skulder</b>                               |                   |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15            | 15 595 404        | 13 901 296        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                   | <b>15 595 404</b> | <b>13 901 296</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15            | 4 215 892         | 807 640           |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 16            | 736 630           | 750 698           |
| Leverantörsskulder                           |                   | 911 313           | 551 776           |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 17            | 20 705            | 37 076            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18            | 1 730 021         | 1 740 772         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                   | <b>7 614 560</b>  | <b>3 887 962</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>23 209 964</b> | <b>17 789 258</b> |                   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>44 643 259</b> | <b>36 659 825</b> |                   |

## KASSAFLÖDEANALYS

|   | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Rörelseresultat   | 2 909 094                | 2 631 653                |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar   | 988 730                  | 1 442 259                |
| Övriga poster   | 0                        | 0                        |
|   | <u>3 897 824</u>         | <u>4 073 912</u>         |
| Erhållen ränta  | 709                      | 1 329                    |
| Erlagd ränta  | -259 885                 | -206 683                 |
| Betald inkomstskatt   | 0                        | 0                        |
| Övriga poster   | 0                        | 0                        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</b> | <u>3 638 648</u>         | <u>3 868 558</u>         |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av lager  | 0                        | 0                        |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                 | -65 825                  | 319                      |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut  | 231 156                  | -1 009 540               |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>   | <u><b>3 803 979</b></u>  | <u><b>2 859 337</b></u>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>   |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter inkl kostnadsfört ing. balans 2022                    | -6 501 426               | -1 229 323               |
| Investeringar i maskiner/inventarier  | 0                        | -16 314                  |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar                  | 0                        | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <u><b>-6 501 426</b></u> | <u><b>-1 245 637</b></u> |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>  |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                          | 5 102 360                | -807 640                 |
| Inbetalda insatser  | 0                        | 0                        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <u><b>5 102 360</b></u>  | <u><b>-807 640</b></u>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>2 404 913</b>         | <b>806 060</b>           |
| Likvida medel vid årets början  | 9 688 870                | 8 882 810                |
| Likvida medel vid årets slut  | <u>12 093 783</u>        | <u>9 688 870</u>         |
|   | <b>2 404 913</b>         | <b>806 060</b>           |

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 om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|  |             |
|--|-------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 10 - 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 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 | 29 867 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr      |

#### Kassaflödesanalys

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

|  | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                                   |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder   | 12 568 836               | 12 322 164               |
| Årsavgiftsbortfall bostäder                                    | -42                      | 0                        |
| Hysesintäkt lokaler  | 247 762                  | 159 572                  |
| Hysesintäkt garage och bilplatser                              | 773 546                  | 808 003                  |
| Hysesintäkt övrigt   | 24 951                   | 23 220                   |
| Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni                       | 601 440                  | 601 440                  |
| Intäkt andrahandsupplåtelse                                    | 61 694                   | 46 212                   |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning                        | 43 867                   | 38 758                   |
| Övriga fakturerade kostnader                                   | 260                      | 2 696                    |
| Övriga primära intäkter och ersättningar                       | 1 774                    | 703                      |
|  | <b>14 324 088</b>        | <b>14 002 768</b>        |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>                            |                          |                          |
| Försäkringsersättning  | 0                        | 253 036                  |
|  | <b>0</b>                 | <b>253 036</b>           |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                                   |                          |                          |
| Reparationer   | -516 387                 | -800 637                 |
| El   | -418 111                 | -371 882                 |
| Uppvärmning  | -2 583 459               | -2 727 594               |
| Vatten   | -789 058                 | -754 256                 |
| Renhållning  | -494 531                 | -387 086                 |
| TV, bredband, iptelefoni                                       | -727 178                 | -722 164                 |
| Obligatoriska besiktningar                                     | -14 700                  | -14 700                  |
| Serviceavtal   | -120 732                 | -69 673                  |
| Förvaltningskostnader  | -1 776 155               | -1 918 126               |
| Försäkringar   | -301 661                 | -302 142                 |
| Fastighetsskatt  | -488 370                 | -472 200                 |
| Övriga driftskostnader   | -41 116                  | -42 485                  |
|  | <b>-8 271 458</b>        | <b>-8 582 944</b>        |
| <b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>                             |                          |                          |
| Golvbrunnar  | -232 968                 | -37 318                  |
| Tvättutrustning  | -80 039                  | -159 749                 |
| Byte ledstång  | -587 500                 | 0                        |
| Källardörrbyte (Ny gavelentredörrar 21 st)                     | -51 370                  | -247 563                 |
| Målning tak (Underhålls huskropp utvändigt 2021)               | -96 846                  | -18 813                  |
| Underhåll mark och utemiljö (Utbyte armatruer garage o stolpe) | 0                        | -87 952                  |
|  | <b>-1 048 723</b>        | <b>-551 395</b>          |
| <b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>                          |                          |                          |
| Externt revisionsarvode  | -24 350                  | -23 225                  |
| Övriga förvaltningskostnader                                   | -675 666                 | -642 856                 |
| Kostnader överlåtelse och panter                               | -35 918                  | -38 245                  |
| Kontorsutrustning och -material                                | -2 099                   | -6 351                   |
| Konsulter  | -50 400                  | -51 644                  |
| Förbrukningsinventarier  | -1 498                   | 0                        |
| Medlemsavgifter HSB  | -92 000                  | -88 000                  |
|  | <b>-881 931</b>          | <b>-850 321</b>          |

|  | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b> |                          |                          |
| Medelantal anställda                       | 0                        | 0                        |
| Arvode till styrelsen                      | -110 200                 | -108 100                 |
| Övriga arvoden                             | -81 200                  | -59 200                  |
| Revisionsarvode                            | -7 000                   | -7 000                   |
| Sociala avgifter                           | -25 752                  | -22 932                  |
|  | <u>-224 152</u>          | <u>-197 232</u>          |
| <b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>                 |                          |                          |
| Byggnader                                  | -724 957                 | -1 173 346               |
| Markanläggningar                           | -262 142                 | -268 777                 |
| Installationer och inventarier             | -1 631                   | -136                     |
|  | <u>-988 730</u>          | <u>-1 442 259</u>        |

|   | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Not 9 BYGGNADER OCH MARK</b>                                 |                    |                    |
| Värdet utgörs av anskaffningsutgiften                           |                    |                    |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                          |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                            | 43 719 577         | 42 318 411         |
| Utrangering lägenhetsdörrar                                     | -81 600            | 0                  |
| Årets investering byte lägenhetsdörrar (Förråd till lokal 2021) | 6 536 301          | 1 401 166          |
| Ingående anskaffningsvärde mark                                 | 1 002 000          | 1 002 000          |
| Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                     | 3 173 456          | 3 173 456          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                 | <b>54 349 734</b>  | <b>47 895 033</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>                   |                    |                    |
| Ingående avskrivningar byggnader                                | -20 076 709        | -18 903 363        |
| Utrangering lägenhetsdörrar                                     | 81 600             | 0                  |
| Årets avskrivningar byggnader                                   | -724 957           | -1 173 346         |
| Ingående avskrivningar markanläggningar                         | -1 599 341         | -1 330 564         |
| Årets avskrivningar markanläggningar                            | -262 142           | -268 777           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          | <b>-22 581 549</b> | <b>-21 676 050</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                 | <b>31 768 185</b>  | <b>26 218 983</b>  |
| Redovisade värden byggnader                                     | 29 454 211         | 23 642 867         |
| Redovisade värden mark  | 1 002 000          | 1 002 000          |
| Redovisade värden markanläggningar                              | 1 311 973          | 1 574 115          |

**Fastighetsbeteckning:** Hovslagaren 1, Hovslagaren 2 samt Krutvaktan 4 i Östersund

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad            | Mark              | Totalt             | Föreg år           |
|-------------------|---------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder hyreshus |         | 151 000 000        | 46 000 000        | 197 000 000        | 180 000 000        |
| Lokaler           |         | 3 531 000          | 2 774 000         | 6 305 000          | 6 368 000          |
|                   |         | <b>154 531 000</b> | <b>48 774 000</b> | <b>203 305 000</b> | <b>186 368 000</b> |

| <b>Ställda säkerheter</b>       | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 29 649 900        | 29 649 900        |
| varav i eget förvar             | 0                 | -6 599 150        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>29 649 900</b> | <b>23 050 750</b> |

## Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

|                                 |               |               |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden     | 30 377        | 208 438       |
| Årets investeringar             | 0             | 16 314        |
| Årets försäljning, utrangering  | 0             | -194 375      |
| Utgående anskaffningsvärden     | 30 377        | 30 377        |
| Ingående avskrivningar          | -14 199       | -208 438      |
| Årets avskrivningar             | -1 631        | -136          |
| Årets försäljning, utrangering  | 0             | 194 375       |
| Utgående avskrivningar          | -15 830       | -14 199       |
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>14 547</b> | <b>16 178</b> |

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

|  | 2022-12-31          | 2021-12-31       |                   |                   |                             |
|--|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| <b>Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>                                      |                     |                  |                   |                   |                             |
| Ingående värde pågående nyanläggnr avser projekterad relining (Lokal 2021) | 34 875              | 206 718          |                   |                   |                             |
| Årets Investering avser ombyggnation förråd till lokal 2021                | 0                   | 1 229 323        |                   |                   |                             |
| Kostnadsfört konsultkostnader 2022 (Omklassificering till Byggnader och m  | -34 875             | -1 401 166       |                   |                   |                             |
| Utgående värde pågående nyanläggningar                                     | <u>0</u>            | <u>34 875</u>    |                   |                   |                             |
| Föreningen beslutade att skjuta relining av avloppssystemen på framtiden.  |                     |                  |                   |                   |                             |
| <b>Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>                               |                     |                  |                   |                   |                             |
| Skattekonto  | 85 164              | 80 971           |                   |                   |                             |
|  | <u>85 164</u>       | <u>80 971</u>    |                   |                   |                             |
| <b>Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>                 |                     |                  |                   |                   |                             |
| Förutbetalad försäkring  | 351 724             | 301 661          |                   |                   |                             |
| Förutbetalad kabel-TV och bredband   | 184 155             | 181 448          |                   |                   |                             |
| Förutbetalad administration  | 144 494             | 136 051          |                   |                   |                             |
|  | <u>680 373</u>      | <u>619 160</u>   |                   |                   |                             |
| <b>Not 14 BANK</b>   |                     |                  |                   |                   |                             |
| Handelsbanken  | 4 000 000           | 0                |                   |                   |                             |
|  | <u>4 000 000</u>    | <u>0</u>         |                   |                   |                             |
| <b>Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>                                  |                     |                  |                   |                   |                             |
| <b>Låneinstitut</b>  | <b>Ränteändring</b> | <b>Räntesats</b> | <b>Konv.datum</b> | <b>Belopp</b>     | <b>Nästa års amortering</b> |
| Nordea   |                     | 1,45%            | 2027-01-20        | 5 910 000         | 120 000                     |
| Stadshypotek   |                     | 1,68%            | 2023-12-01        | 2 362 416         | 70 000                      |
| Stadshypotek   |                     | 1,68%            | 2023-12-01        | 1 195 836         | 200 000                     |
| Stadshypotek   |                     | 1,39%            | 2024-09-01        | 1 393 750         | 77 800                      |
| Stadshypotek   |                     | 1,41%            | 2024-12-01        | 4 596 722         | 199 840                     |
| Stadshypotek   |                     | 1,01%            | 2025-12-01        | 4 352 572         | 260 000                     |
|  |                     |                  |                   | <b>19 811 296</b> | <b>927 640</b>              |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                             |                     |                  |                   |                   | <b>15 595 404</b>           |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                                  |                     |                  |                   |                   | 657 640                     |
| Lån som ska konverteras inom ett år  |                     |                  |                   |                   | 3 558 252                   |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                             |                     |                  |                   |                   | <u>4 215 892</u>            |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                               |                     |                  |                   |                   | 3 710 560                   |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till   |                     |                  |                   |                   | 15 173 096                  |
| Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år                |                     |                  |                   |                   | 0                           |
| <b>Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND</b>                                       |                     |                  |                   |                   |                             |
| Ingående värde   |                     |                  |                   | 750 698           | 792 193                     |
| Uttag  |                     |                  |                   | -14 068           | -41 495                     |
|  |                     |                  |                   | <u>736 630</u>    | <u>750 698</u>              |
| <b>Not 17 AKTUELL SKATTESKULD</b>  |                     |                  |                   |                   |                             |
| Årets beräknade skatteskuld  |                     |                  |                   | 20 705            | 37 076                      |
|  |                     |                  |                   | <u>20 705</u>     | <u>37 076</u>               |

2022-12-31 2021-12-31

**Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 389 731          | 363 753          |
| Upplupna räntekostnader                             | 21 806           | 4 940            |
| Upplupen revision                                   | 24 400           | 23 300           |
| Upplupen fastighetsförvaltning                      | 90 230           | 84 362           |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 1 203 854        | 1 149 199        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0                | 115 218          |
|   | <b>1 730 021</b> | <b>1 740 772</b> |

**Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Staffan Hanneveg.....  
Annica Elvgren.....  
Kenth Blank.....  
Anders Olsson.....  
Roger Isaksson.....  
Solveig Lalander

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

Anna-Stina Tengström Hellqvist  
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hovslagaren i Östersund, org.nr. 793200-2137

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hovslagaren i Östersund 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.

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. 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 Hovslagaren i Östersund 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna-Stina Tengström-Hellqvist  
Av föreningen vald revisor

**borevision**



## ÅRSREDOVISNING 2022

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

**STAFFAN HANNETEG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 08:25:41



**KENTH BLANK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 08:45:53



**ANDERS OLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 21:37:18



**SOLVEIG LALANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-13 kl. 08:41:23



**ANNICA ELVGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 16:52:26



**ROGER ISAKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 22:47:55



**ANNA-STINA TENGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 19:35:57



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 08:57:58



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**ANNA-STINA TENGSTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 19:31:29



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 08:51:11






# STYRELSEN FÖR HSB brf Hovslagaren i Östersund

Org. nr: 793200-2137

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



|   | NYCKELTAL                     | DEFINITION  | VARFÖR?  | RIKTVÄRDEN/SKALA   |
|---|-------------------------------|---|--|--|
|  | <b>Sparande</b><br>222 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. | Högt = > 301 kr/kvm<br>Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm<br>Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm<br>Mycket lågt = < 120 kr/kvm |


#### Styrelsens kommentarer

Styrelsen avser att hålla sparande på en rimlig nivå för undvikande av kraftigare avgiftshöjningar

|   |   |   |  |  |
|---|---|---|--|--|
|  | <b>Investeringsbehov</b><br>9229 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 investeringsbehoven. |  |
|---|---|---|--|--|

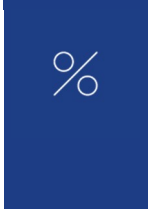
#### Styrelsens kommentarer

Styrelsen följer upprättad underhållsplan

|  |                                    |  |  |  |
|--|------------------------------------|--|--|--|
|  | <b>Skuldsättning</b><br>942 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. | Låg = < 3 000 kr/kvm<br>Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm<br>Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm<br>Mycket hög = > 15 001 kr/kvm |
|--|------------------------------------|--|--|--|


#### Styrelsens kommentarer

Föreningens låga skuldsättning ger ett gott förhandlingsutrymme inför större investeringar med lånebehov.

|   |                                 |   |  |   |
|---|---------------------------------|---|--|---|
|  | <b>Räntekänslighet</b><br>1,6 % | 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. | Låg = < 5 %<br>Normal = 5 – 9 %<br>Hög = 9 – 15 %<br>Väldigt hög = > 15 % |
|---|---------------------------------|---|--|---|


#### Styrelsens kommentarer

Föreningens låneräntor är låsta på olika bindningstider med låg ränta och därför är känsligheten för större avgiftshöjningar låg.

|   |                                    |   |   |  |
|---|------------------------------------|---|---|--|
|  | <b>Energikostnad</b><br>180 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. |
|---|------------------------------------|---|---|--|


#### Styrelsens kommentarer

Styrelsen genomför regelbundet översyn av vår energiförbrukning och utför därför energibesparande åtgärder.

|   |                        |  |  |              |
|---|------------------------|--|--|--------------|
|  | <b>Tomträtt</b><br>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 |
|---|------------------------|--|--|--------------|

#### Styrelsens kommentarer

Föreningen äger fastigheterna Hovslagaren 1-2 och Krutvakten 4, d.v.s ingen tomträtt.

|   |                                |   |  |   |
|---|--------------------------------|---|--|---|
|  | <b>Årsavgift</b><br>604 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. |
|---|--------------------------------|---|--|---|

#### Styrelsens kommentarer

Styrelsen gör årligen vid budgetkonferens bedömning om avgiftshöjning relaterat till kommande årsbudget.

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*

# 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 stadgarna 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.

## 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 står något i årsredovisningen.