



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Slaktaren i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Slaktaren I Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0811 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 1933. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Slaktaren 9	1933-01-01	1933

#### **Totalt 1 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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>
33	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1716
18	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	90
<b>Totalt 53 objekt</b>		<b>1806</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 16 st 2 rok, 4 st 3 rok, 3 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Fredrik Öhrman	Ordförande
Göran Hansson	Ledamot
Marja-Liisa Jernberg	Ledamot
Christina Christensen	Ledamot
Mattias Högman	Ledamot
Martin Jansson	Ledamot
Ulf Nilsson	Suppleant
Görild Johansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Hansson, Christina Christensen, Ulf Nilsson och Görild Johansson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Göran Hansson, Christina Christensen, Fredrik Öhrman, Martin Jansson.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson med Håkan Mattsson som suppleant vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor os BoRevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02. På stämman deltog 12 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-17.

**Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:**

Årtal	Ändamål
2019	Nytt låssystem samt porttelefon
2020	Installation av IMD
2021	Beskärning av träd
2022	Målning av trapphus. Närvarostyrning av belysning i källarkorridor, cykelrum och tvättstuga

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

Årtal	Ändamål
2023	Rengöring av golv i trapphusen. Beskärning av träd.
2024	Byte av stuprör samt rengöring av tak

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	173	203	163	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 919	3 513	3 553	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	0	0
Energikostnad, kr/kvm	235	236	226	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	538	505	484	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	811	811	811	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	843	854	821	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 523	1 543	1 482	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	109	205	-3	0	0
Soliditet, %	14	11	8	0	0

Under 2021 har vi bytt sysem för att göra årsredovisningen. Numera genereras nyckeltalen på ett annat sätt än tidigare. Därför har vi valt att bara redovisa vissa nyckeltal för åren 2022-2020. Åren framöver kommer nyckeltalen att fyllas på så att det visas de senaste 5 åren.

#### **Sparande:**

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

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

**Skuldsättning:**

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

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

**Räntekänslighet:**

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

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

**Energikostnad:**

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

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

**Driftskostnad:**

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

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

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	45 890	0	0	45 890
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	529 006	0	104 750	633 756
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>574 896</b>	<b>0</b>	<b>104 750</b>	<b>679 646</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	63 498	205 112	-104 750	163 861
Årets resultat, kr	205 112	-205 112	108 519	108 519
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>268 610</b>	<b>0</b>	<b>3 769</b>	<b>272 380</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>843 506</b>	<b>0</b>	<b>108 519</b>	<b>952 026</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 146 000 kr samt ianspråktagande skett med 41 250 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	268 611
Årets resultat, kr	108 519
Reservation till underhållsfond, kr	-146 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	41 250
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>272 380</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>272 380</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 523 105	1 543 188
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 523 105</b>	<b>1 543 188</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-971 798	-911 485
Underhåll enligt plan	Not 4	-41 250	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 401	-120 555
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-58 290	-42 273
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-162 685	-161 358
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 391 425</b>	<b>-1 235 671</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>131 680</b>	<b>307 517</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		49	67
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 347	-102 472
Övriga finansiella poster	Not 8	69 137	0
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-23 161</b>	<b>-102 405</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>108 519</b>	<b>205 112</b>

## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	5 231 421	5 155 156
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 231 421</u>	<u>5 155 156</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>5 231 421</b></u>	<u><b>5 155 156</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		101	0
Avräkningskonto HSB		814 038	1 244 540
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	5 116	1 667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	57 396	57 795
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>876 651</u>	<u>1 304 002</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	509 885	1 040 748
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>509 885</u>	<u>1 040 748</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa		102	102
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>102</u>	<u>102</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 386 639</b></u>	<u><b>2 344 852</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>6 618 059</b></u>	<u><b>7 500 008</b></u>



## BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	45 890	45 890
Fond för yttre underhåll	633 756	529 006
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>679 646</b>	<b>574 896</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	163 861	63 498
Årets resultat	108 519	205 112
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>272 380</b>	<b>268 611</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>952 025</b>	<b>843 507</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 4 095 685	4 689 513
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 095 685</b>	<b>4 689 513</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 176 730	1 655 210
Medlemmarnas inre fond	Not 14 12 403	14 036
Leverantörsskulder	86 549	42 132
Aktuell skatteskuld	Not 15 11 149	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 283 518	255 611
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 570 349</b>	<b>1 966 989</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>5 666 034</b>	<b>6 656 502</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 618 059</b>	<b>7 500 008</b>

## 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:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	3 090 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 392 312	1 392 312
Hysesintäkt lokaler	22 400	38 400
Hysesintäkt garage och bilplatser	32 400	32 400
Konsumtionsavgift vatten	28 139	26 778
Konsumtionsavgift el	43 278	46 832
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 576	3 326
Övriga primära intäkter och ersättningar	0	3 140
	<b>1 523 105</b>	<b>1 543 188</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-101 472	-95 034
El	-85 896	-86 470
Uppvärmning	-232 113	-233 526
Vatten	-106 409	-105 772
Renhållning	-42 911	-48 731
TV, bredband, iptelefoni	-37 158	-27 791
Obligatoriska besiktningar	-22 400	0
Serviceavtal	-49 671	-41 556
Förvaltningskostnader	-188 924	-178 985
Försäkringar	-24 045	-22 928
Fastighetsskatt	-49 671	-38 112
Övriga driftskostnader	-31 128	-32 580
	<b>-971 798</b>	<b>-911 485</b>
<b>Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Belysning	-41 250	0
	<b>-41 250</b>	<b>0</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-18 250	-19 825
Övriga förvaltningskostnader	-77 520	-74 628
Kostnader överlåtelse och panter	-4 105	-3 333
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 386	-8 870
Konsulter	-3 450	0
Förbrukningsinventarier	-34 790	0
Medlemsavgifter HSB	-17 900	-13 900
	<b>-157 401</b>	<b>-120 555</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-47 550	-34 812
Löner för anställda	0	-990
Sociala avgifter	-10 740	-6 471
	<b>-58 290</b>	<b>-42 273</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-162 685	-161 358
	<b>-162 685</b>	<b>-161 358</b>
<b>Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Vinst Handelsbanken Korträntefond	69 137	0
	<b>69 137</b>	<b>0</b>

2022-12-31 2021-12-31

## Not 9 BYGGNADER OCH MARK

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 668 534	9 668 534
Årets investering byggnader	238 950	0
Ingående anskaffningsvärde mark	12 505	12 505
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 919 989</b>	<b>9 681 039</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-4 525 882	-4 364 525
Årets avskrivningar byggnader	-162 685	-161 358
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 688 568</b>	<b>-4 525 882</b>

**Utgående redovisat värde**

5 231 421 5 155 156

Redovisade värden byggnader	5 218 916	5 142 651
Redovisade värden mark	12 505	12 505

**Fastighetsbeteckning:** Slaktaren 9

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1983	12 400 000	3 217 000	15 617 000	11 774 000
Lokaler		159 000	123 000	282 000	279 000
		<b>12 559 000</b>	<b>3 340 000</b>	<b>15 899 000</b>	<b>12 053 000</b>

**Ställda säkerheter**

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	9 143 000	9 143 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 143 000</b>	<b>9 143 000</b>

## Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	250	245
Övrig skattefordran	0	415
Övriga kortfristiga fordringar	4 866	1 007
	<b>5 116</b>	<b>1 667</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Försäkring	27 667	24 045
Tele 2	7 880	7 976
HSB	21 849	22 408
Övrigt	0	3 366
	<b>57 396</b>	<b>57 795</b>

**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

Handelsbanken Korträntefond	509 885	1 040 748
	<b>509 885</b>	<b>1 040 748</b>

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		2,79%	2026-03-30	582 902	17 492
Stadshypotek		1,59%	2023-09-30	1 116 830	12 408
Stadshypotek		1,49%	2024-12-01	3 572 683	42 408
				<b>5 272 415</b>	<b>72 308</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 095 685**

Nästa års amortering av långfristig skuld 59 900

Lån som ska konverteras inom ett år 1 116 830

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 176 730**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,65%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 289 232

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 910 875

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

**Not 14 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	14 036	14 036
Uttag	-1 633	0
	<b>12 403</b>	<b>14 036</b>

**Not 15 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	11 149	0
	<b>11 149</b>	<b>0</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Upplupna sociala avgifter	10 337	6 881
Upplupna räntekostnader	12 599	13 845
Förutbetalda årsavgifter och hyror	140 098	131 608
Snöröjning	15 448	16 191
El, Fjärrvärme, Vatten	51 011	50 185
Upplupet arvode	32 900	21 900
Upplupet revisionsarvode	21 125	15 000
	<b>283 518</b>	<b>255 610</b>

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Christina Christensen

.....  
Fredrik Öhrman

.....  
Göran Hansson

.....  
Marja-Liisa Jernberg

.....  
Martin Jansson

.....  
Mattias Högman

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

Johanna Gustavsson  
Revisor vald av föreningsstämman

Caroline Andersen  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Slaktaren i Sandviken, org.nr. 785500-0811

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Slaktaren i Sandviken 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Slaktaren i Sandviken 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Slaktaren i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FREDRIK ÖHRMAN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-06-09 kl. 19:06:05



**GÖRAN HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-10 kl. 11:04:51



**MARTIN JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-10 kl. 18:23:57



**MARJA-LIISA JERNBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-12 kl. 09:36:40



**CHRISTINA CHRISTENSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-10 kl. 15:13:06



**MATTIAS HÖGMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-06-11 kl. 12:27:19



**JOHANNA GUSTAVSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-06-14 kl. 09:51:39



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-06-24 kl. 21:22:47



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Slaktaren i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOHANNA GUSTAVSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-06-14 kl. 09:52:16



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-06-24 kl. 21:22:38



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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