



ÅRSREDOVISNING 2022

HSBs Brf Stigshöjden

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Stigshöjden med säte i Gävle org.nr. 785000-2028 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-10-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Gävle kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stigslund 51:2-3	1959-11-23	1961
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. 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 ²
89	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5698
22	garageplatser	0
59	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	20
Totalt 172 objekt		5718

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 38 st 2 rok, 27 st 3 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Nils Gunnar Forsberg	Ordförande
Rodhny Florentin	Ledamot
Anders Unogård	Ledamot HSB
Eva Persson	Ledamot t.o.m. 2022-10-03
Linda Igglund	Ledamot fr.o.m. 2022-10-03
Jan Persson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kent Rodny Florentin (ledamot) och Jan Persson (suppleant). Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Nils-Gunnar Forsberg, Eva Persson (-augusti 2022), Kent Rodny Florentin och Linda Hernandez Igglund (augusti 2022 -).

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Johan Juhlin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB. Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 25 medlemmar.

Extrainsatt föreningsstämma hölls 2022-10-02. På den extrainsatta stämman deltog 14 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-05-03.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Energiutredning utförd
2018	Bytt kodlås samtliga ytterdörrar
2018	Ny tvättmaskin i tvättstuga 1
2019	Ny asfalt på nästan samtliga ytor inkl. markjusteringar och byte av alla betäckningar (brunnar) samt slamsugning av samtliga brunnar
2019	Besiktning av lekplatsen och åtgärd gungor
2020	Byte av torkskåp i torkrummen
2021	Byte av termostater i samtliga lägenheter och övriga utrymmen. Inklusive nya tryckkärl
2021	Lagning av socklar på samtliga fasader där behov fanns
2021	Sex nya parkeringsplatser + två el-bilplatser
2021	Byte/uppgradering av lösning för IMD (Elmätning)
2022	OVK besiktning
2022	Spolning av avlopp i samtliga hus
2022	Installerat säkerhetsdörrar i samtliga källargångar samt föreningslokalen i hus 16
2022	Radonmätning i samtliga hus
2022	Byte av all belysning till LED utomhus och i samtliga källare inklusive gemensamma utrymmen och tvättstugor

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

Årtal	Ändamål
2023	Målning av räcken utomhus
2023	Ev. solceller hus 18
2023	Ev. asfaltering istället för häckar runt husen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 113 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 114.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	151	175	200	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 259	1 550	1 766	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	191	189	174	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	431	370	340	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	606	581	581	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	672	648	646	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 840	3 703	3 693	3 711	3 700
Resultat efter finansiella poster, tkr	147	519	629	527	713
Soliditet, %	46	41	36	33	30

Sparande:

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

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

Skuldsättning:

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

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

Räntekänslighet:

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

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

Energikostnad:

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

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

Driftskostnad:

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

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

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	445 973	0	0	445 973
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 443 242	0	10 405	3 453 647
S:a bundet eget kapital, kr	3 889 215	0	10 405	3 899 620
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 196 899	519 352	-10 405	2 705 846
Årets resultat, kr	519 352	-519 352	147 062	147 062
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 716 251	0	136 657	2 852 908
S:a eget kapital, kr	6 605 466	0	147 062	6 752 528

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 266 000 kr samt ianspråktagande skett med 255 595 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	2 716 251
Årets resultat, kr	147 062
Reservation till underhållsfond, kr	-266 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	255 595
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 852 908

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 852 908

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

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 839 673	3 703 133
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 839 673	3 703 133
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 465 519	-2 113 475
Underhåll enligt plan	Not 4	-255 595	-72 675
Övriga externa kostnader	Not 5	-245 317	-279 704
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-161 002	-174 881
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-460 119	-408 959
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 587 552	-3 049 694
RÖRELSERESULTAT		252 120	653 439
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		297	208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 355	-134 295
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-105 058	-134 087
ÅRETS RESULTAT		147 062	519 352

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	10 448 332	10 903 411
Inventarier och installationer	Not 9	9 498	14 538
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 457 829</u>	<u>10 917 949</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>10 457 829</u>	<u>10 917 949</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		254	3 092
Avräkningskonto HSB		1 867 453	2 644 442
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	171 777	153 989
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	232 574	219 965
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 272 058</u>	<u>3 021 489</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 900 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 900 000</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		3 360	3 360
Bank	Not 13	12 549	2 164 580
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>15 909</u>	<u>2 167 940</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 187 966</u>	<u>5 189 428</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 645 796</u>	<u>16 107 377</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		445 973	445 973
Fond för yttre underhåll		3 453 647	3 443 242
Summa bundet eget kapital		3 899 620	3 889 215
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 705 846	2 196 899
Årets resultat		147 062	519 352
Summa fritt eget kapital		2 852 908	2 716 251
Summa eget kapital		6 752 528	6 605 465
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 721 052	5 355 348
Summa långfristiga skulder		4 721 052	5 355 348
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 478 836	3 509 755
Leverantörsskulder		152 077	144 816
Aktuell skatteskuld	Not 15	8 946	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	9 388	8 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	522 969	483 475
Summa kortfristiga skulder		3 172 216	4 146 564
Summa skulder		7 893 268	9 501 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 645 796	16 107 377

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 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.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 451 932	3 308 108
Hysesintäkt garage och bilplatser	148 116	145 344
Konsumtionsavgift el	147 599	149 277
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	49 840	42 720
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	22 187	33 540
Övriga primära intäkter och ersättningar	19 998	24 144
	3 839 673	3 703 133
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-230 619	-119 908
El	-239 886	-241 602
Uppvärmning	-594 871	-604 619
Vatten	-255 970	-232 875
Renhållning	-129 113	-128 316
TV, bredband, iptelefoni	-201 780	-55 263
Obligatoriska besiktningar	-38 750	0
Serviceavtal	-15 507	-17 554
Förvaltningskostnader	-426 318	-422 028
Försäkringar	-98 407	-90 705
Fastighetsskatt	-143 661	-138 411
Övriga driftskostnader	-90 638	-62 194
	-2 465 519	-2 113 475
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-255 595	-72 675
	-255 595	-72 675
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-10 075	-11 486
Övriga förvaltningskostnader	-153 851	-177 206
Kostnader överlåtelse och panter	-21 238	-35 169
Föreningsverksamhet	-2 388	0
Kontorsutrustning och -material	-3 573	-5 269
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-19 793	-17 197
Förbrukningsinventarier	0	-2 977
Medlemsavgifter HSB	-34 400	-30 400
	-245 317	-279 704
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-55 400	-53 400
Löner för anställda	-19 200	-20 800
Vicevärdsarvode	-62 400	-72 800
Revisionsarvode	-5 500	-5 500
Sociala avgifter	-18 502	-22 381
	-161 002	-174 881
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-408 449	-368 553
Markanläggningar	-46 630	-35 366
Installationer och inventarier	-5 040	-5 040
	-460 119	-408 959

2022-12-31

2021-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 881 348	19 074 116
Årets investering byggnader	0	807 232
Ingående anskaffningsvärde mark	187 502	187 502
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 077 769	858 561
Årets investering markanläggning	0	219 208
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 146 618	21 146 618

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 167 775	-9 799 222
Årets avskrivningar byggnader	-408 449	-368 553
Ingående avskrivningar markanläggningar	-75 433	-40 066
Årets avskrivningar markanläggningar	-46 630	-35 366
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 698 287	-10 243 207

Utgående redovisat värde

10 448 332

10 903 411

Redovisade värden byggnader	9 305 124	9 713 573
Redovisade värden mark	187 502	187 502
Redovisade värden markanläggningar	955 705	1 002 336

Fastighetsbeteckning: Stigslund 51:2 och 51:3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	49 000 000	19 000 000	68 000 000	52 000 000
Lokaler		316 000	531 000	847 000	856 000
		49 316 000	19 531 000	68 847 000	52 856 000

Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckning	16 749 400	16 749 400
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	16 749 400	16 749 400

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	435 410	435 410
Utgående anskaffningsvärden	435 410	435 410
Ingående avskrivningar	-420 873	-415 833
Årets avskrivningar	-5 040	-5 040
Utgående avskrivningar	-425 912	-420 873
Utgående redovisat värde	9 498	14 538

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	168 293	75 817
Övrig skattefordran	0	17 052
Övriga kortfristiga fordringar	3 484	61 120
	171 777	153 989

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	113 417	99 276
Förutbetald kabel-TV och bredband	51 226	48 199
Förutbetald administration	12 471	12 025
Förutbetald fastighetsskötsel	32 044	30 856
Upplupen intäkt el	13 611	17 847
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 805	11 762
	232 574	219 965

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken bunden placering	2,49%	2023-08-21	1 900 000	0
			1 900 000	0

Not 13 BANK

Handelsbanken	12 549	2 164 580
	12 549	2 164 580

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,09%	2026-10-30	1 216 512	27 648
Stadshypotek		3,85%	2024-12-01	1 844 540	43 920
Stadshypotek		1,00%	2025-06-01	1 817 836	86 268
Stadshypotek		0,70%	2023-10-30	2 321 000	37 640
				7 199 888	195 476

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

4 721 052

Nästa års amortering av långfristig skuld

157 836

Lån som ska konverteras inom ett år

2 321 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

2 478 836

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,65%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

781 904

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

6 222 508

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

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

8 946

0

8 946**0****Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

2 040

2 040

Arbetsgivaravgifter

694

694

Övriga kortfristiga skulder

6 654

5 783

9 388**8 517**

2022-12-31

2021-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	34 200	32 200
Upplupen semesterskuld	0	0
Upplupna sociala avgifter	10 746	10 117
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	110 561	111 671
Upplupna räntekostnader	10 704	12 613
Upplupen revision	10 900	11 200
Upplupen fastighetsförvaltning	0	0
Förutbetald intäkt el, värme, vatten	0	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	312 324	278 843
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 534	26 831
	522 969	483 475

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Unogård.....
Linda Igglund.....
Nils Gunnar Forsberg.....
Rodhny Florentin

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

Johan Juhlin
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stigshöjden i Gävle, org.nr. 785000-2028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stigshöjden i Gävle 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 Stigshöjden i Gävle 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Johan Julin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

NILS GUNNAR FORSBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 16:01:02



ANDERS UNOGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 15:32:34



LINDA IGGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 15:57:38



RODHNY FLORENTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 16:03:22



JOHAN JUHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 08:21:48



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 11:54:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

JOHAN JUHLIN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 08:25:00



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 11:52:43



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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