



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Jämten i Sollefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Jämten i Sollefteå med säte i SOLLEFTEÅ org.nr. 788800-0655 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1969. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Sollefteå kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Jämten 7	1961-01-01	1960

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5803
6	lokaler (hyresrätt)	925
32	garageplatser + 2 mc platser	480
39	p-platser	0
1	lager	0
Totalt 166 objekt		7208

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 50 st 2 rok, 35 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Leif Sundqvist	Ordförande
Carola Sjöln	Ledamot
Peter Angermund	Ledamot
Richard Larsson	Ledamot
Andreas Garefelt	Ledamot
Tina Enheim Jonsson	Ledamot
Ida Lundin	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Carola Sjöln, Rickard Larsson och Andreas Garefelt.

Firman tecknas av Leif Sundqvist, Rickard Larsson, Andreas Garefelt och Carola Sjöln.

Revisorer har varit: Tommy Lidgren och som suppleant Tommy Åhman som är valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Åke Wallmark (sammanställande) och Birgitta Forsberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog cirka 20 röstberättigade medlemmar.

På föreningsstämman togs beslut om att anta HSBs normalstadgar 2023. Enhälligt beslut nr 1.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan varvid planen uppdaterades

Studieverksamhet

Styrelsen har varit studieorganisatör.

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Fastighetsskötseln har omhändertagits av Steves fastighetsservice AB med mycket gott resultat.

Under 2023 har muren vid paviljonget målats och frysskador på parkeringsplats har åtgärdats.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under 2023 varit oförändrad.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna för 2024 med 3%.

Garageplats höjs till 300 kronor/månad och parkering till 200 kronor/månad.

Under de senaste fem åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2019	Målning av sophus, Målning av övre balkonger storgatan 44. Byte låssystem
2020	OVK-mätning hyreslokaler
2021	Inga åtgärder
2022	Reparation av parkeringsytor, Inköp av en tvättmaskin.
2023	OVK-mätningar i lägenheter och hyreslokaler. Målning av smidesräcken på franska balkonger. Målning av mur. Reparation av parkeringsytor.

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

Årtal	Ändamål
2024	Träpanel och smidesräcken entréer - målning. Vikport garage, ses över.
2025	Granittrappor lagning entréer, Balkongplatta lagning nos, Tvättstuga - ommålning, Trapphus målning
2026	Asfaltytor lagning, Sophus målning, Målning karm skyltfönster, OVK-besiktning hyreslokaler och garage, Affärslokal fläktaggregat
2027	Helmålning trapphus. Genomgång och spolning av avloppsstammar (relignade 2012)
2028	Träfönster butik, målning. Fläktaggregat? butikslokal.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 94 och under året har det tillkommit 9 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	73	160	102	158	0
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	238	231	237	216	0
Årsavgifter, kr/kvm	588	536	536	536	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	534	572	565	572	0
Nettoomsättning, tkr	3 850	3 866	3 819	3 867	3 828
Resultat efter finansiella poster, tkr	131	674	417	688	233
Soliditet, %	84	84	83	83	82

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	333 155	0	0	333 155
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	21 435	0	0	21 435
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 320 178	0	34 954	6 355 132
S:a bundet eget kapital, kr	6 674 768	0	34 954	6 709 722
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 342 146	674 228	-34 954	2 981 419
Årets resultat, kr	674 228	-674 228	130 578	130 578
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 016 374	0	95 624	3 111 997
S:a eget kapital, kr	9 691 142	0	130 578	9 821 719

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 156 000 kr samt ianspråktagande skett med 121 046 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	3 016 373
Årets resultat, kr	130 578
Reservation till underhållsfond, kr	-156 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	121 046
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 111 997

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	3 111 997
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 850 081	3 866 101
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 850 081	3 866 101
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 867 155	-2 499 522
Underhåll enligt plan	Not 4	-121 046	-134 620
Övriga externa kostnader	Not 5	-372 694	-252 526
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-219 672	-62 487
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-277 936	-275 099
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 858 503	-3 224 254
RÖRELSERESULTAT		-8 421	641 848
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		138 999	32 353
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	27
SUMMA FINANSIELLA POSTER		138 999	32 380
ÅRETS RESULTAT		130 578	674 228

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	4 553 772	4 824 899
Inventarier och installationer	Not 9	23 264	30 073
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 577 036</u>	<u>4 854 972</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 577 036</u>	<u>4 854 972</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		314	0
Avräkningskonto HSB		885 506	1 313 379
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	40 772	32 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	268 075	276 082
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 194 667</u>	<u>1 622 418</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 12	5 996 436	5 059 723
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 996 436</u>	<u>5 059 723</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 191 103</u>	<u>6 682 141</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 768 139</u>	<u>11 537 114</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	333 155	333 155
Upplåtelseavgifter	21 435	21 435
Fond för yttre underhåll	6 355 132	6 320 178
Summa bundet eget kapital	6 709 722	6 674 768
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 981 419	2 342 146
Årets resultat	130 578	674 228
Summa fritt eget kapital	3 111 997	3 016 373
Summa eget kapital	9 821 719	9 691 141
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Medlemmarnas inre fond	Not 13	1 370 870
Leverantörsskulder	51 675	51 314
Aktuell skatteskuld	Not 14	2 934
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	12 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	508 553
Summa kortfristiga skulder	1 946 420	1 845 973
Summa skulder	1 946 420	1 845 973
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 768 139	11 537 114

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-8 421	641 848
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	277 936	275 099
Övriga poster	0	0
	<u>269 515</u>	<u>916 947</u>
Erhållen ränta	138 999	32 353
Erlagd ränta	0	27
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>408 514</u>	<u>949 327</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-122	15 394
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	100 448	9 907
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	508 840	974 627
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-34 045
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-34 045
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	0
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	508 840	940 582
Likvida medel vid årets början	6 373 102	5 432 520
Likvida medel vid årets slut	<u>6 881 942</u>	<u>6 373 102</u>
	508 840	940 582

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos hsb samt även kortfristiga placeringar i SBAB

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 maskiner och inventarier:	5 år

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 109 560	3 109 560
Årsavgiftsbortfall bostäder	-5	0
Hysesintäkt lokaler	407 628	336 150
Hysesintäkt garage och bilplatser	182 520	181 680
Hysesintäkt övrigt	1 250	500
Konsumtionsavgift el	119 709	119 360
Konsumtionsavgift värme	11 472	80 919
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	174 240	174 240
Avsatt till inre fond	-177 000	-177 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 299	15 674
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 408	25 018
	3 850 081	3 866 101
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-139 976	-141 781
Ventilationsrensning	-94 155	0
El	-266 055	-245 502
Uppvärmning	-993 553	-884 394
Vatten	-456 875	-433 665
Renhållning	-76 809	-68 013
TV, bredband, iptelefoni	-229 234	-229 252
Obligatoriska besiktningar	-27 675	0
Serviceavtal	-12 902	-9 586
Förvaltningskostnader	-330 989	-261 836
Försäkringar	-146 561	-134 758
Fastighetsskatt	-82 772	-82 772
Övriga driftskostnader	-9 598	-7 963
	-2 867 155	-2 499 522
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-40 421	-77 901
Underhåll mark och utemiljö	-80 625	-56 719
	-121 046	-134 620
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-22 500	75
Övriga förvaltningskostnader	-296 051	-193 600
Kostnader överlåtelse och pant	-12 235	-14 213
Kontorsutrustning och -material	-969	-3 332
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-675	-1 088
Förbrukningsinventarier	-5 864	-5 612
Medlemsavgifter HSB	-34 400	-34 400
Kundförluster m m	0	-357
	-372 694	-252 526
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen avser både 2022 och 2023	-130 374	0
Löner för anställda	0	-3 000
Vicevärdsarvode	-51 475	-50 465
Övriga arvoden	0	-3 000
Övriga personalkostnader	-2 055	-555
Revisionsarvode	-5 834	0
Sociala avgifter	-29 934	-5 467
	-219 672	-62 487
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-271 127	-271 127
Installationer och inventarier	-6 809	-3 972
	-277 936	-275 099

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 775 954	11 775 954
Ingående anskaffningsvärde mark	440 000	440 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 215 954	12 215 954

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-7 391 055	-7 119 927
Årets avskrivningar byggnader	-271 127	-271 127
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 662 182	-7 391 055

Utgående redovisat värde	4 553 772	4 824 899
Redovisade värden byggnader	4 113 772	4 384 899
Redovisade värden mark	440 000	440 000

Fastighetsbeteckning: Jämten 7 i Sollefteå

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder	1960	17 400 000	4 664 000	22 064 000	22 064 000
Lokaler	1960	1 181 000	477 000	1 658 000	1 658 000
		18 581 000	5 141 000	23 722 000	23 722 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 684 700	7 684 700
Summa ställda säkerheter	7 684 700	7 684 700

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	71 233	37 188
Årets investeringar	0	34 045
Utgående anskaffningsvärden	71 233	71 233
Ingående avskrivningar	-41 160	-37 188
Årets avskrivningar	-6 809	-3 972
Utgående avskrivningar	-47 969	-41 160
Utgående redovisat värde	23 264	30 073

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	38 000	26 746
Övriga kortfristiga fordringar	2 772	6 211
	40 772	32 957

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	167 073	146 561
Förutbetalad kabel-TV och bredband	38 160	38 385
Förutbetalad administration	55 585	73 900
Förutbetalad fastighetsskötsel	0	17 237
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 258	0
	268 076	276 082

	2023-12-31	2022-12-31
Not 12 BANK		
SBAB	5 996 436	5 059 723
	5 996 436	5 059 723
Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	1 342 230	1 277 590
Avsättning	177 000	177 000
Uttag	-148 360	-112 360
	1 370 870	1 342 230
Not 14 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	2 934	2 934
	2 934	2 934
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Personalens källskatt	1 697	1 672
Arbetsgivaravgifter	442	433
Övriga kortfristiga skulder	10 250	3 507
	12 389	5 612
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	162 091	145 771
Upplupen revision	11 500	0
Upplupen fastighetsförvaltning	23 443	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	311 519	298 112
	508 553	443 883

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Garefelt

.....
Carola Sjölén

.....
Ida Lundin

.....
Leif Sundqvist

.....
Peter Angermund

.....
Richard Larsson

.....
Tina Enheim Jonsson

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

Tommy Lidgren
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Jämten i Sollefteå, org.nr. 788800-0655

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Jämten i Sollefteå för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Jämten i Sollefteå för räkenskapsåret 2023 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 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Lidgren
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs brf Jämten i Sollefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF SUNDQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-06 kl. 11:37:19



IDA LUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 16:11:59



RICHARD LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-10 kl. 14:02:36



TINA ENHEIM JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 09:51:45



CAROLA SJÖLÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 20:40:23



PETER ANGERMUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 15:49:17



ANDREAS GAREFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 08:00:47



TOMMY LIDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 11:44:15



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 09:39:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs brf Jämten i Sollefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMMY LIDGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 11:41:58



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 09:39:31



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.

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.