



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Sandvalla | Hudiksvall



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 716413-5118 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och på fastigheterna i Hudiksvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sanna 1:173	1985-09-09	1987
Sanna 1:174	1985-09-09	1987

Totalt 2 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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
62	p-platser	0
82	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 355
82	Kallgarage	1 230
Totalt 226 objekt		8 585

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 2 rok, 37 st 3 rok, 34 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Lindblom	Ordförande
Per-Anders Westling	Ledamot
Katarina Lindberg	Ledamot
Bea Tomassen	Ledamot
Per-Åke Binett	Ledamot
Anne-Charlotte Beiersdorf	Ledamot
Patrick Åslin	Ledamot
Åsa Bergsman	Suppleant
Magnus Jonsson	Suppleant
Per Johan Karlsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Mikael Lindblom, Per-Åke Binett, Per-Anders Westling och Anne-Charlotte Beiersdorf.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Lindblom, Katarina Lindberg, Bea Tomassen Stridh och Per-Åke Binett.

Revisorer har varit Sten Walqvist med Håkan Carlstedt som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit Monica Emilsson (sammankallande) och Sven-Olov Rask, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 36 medlemmar varav 28 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2024-01-01 är registrerad.

Förbrukningsavgifter för värme och kall- och varmvatten är registrerad från 2024-01-01.

Den kraftiga ökningen per kWh beror på kraftig ökning från leverantören av fjärrvärme, slår även på varmvatten.

Värme från 1,02 kr/kWh till 1,31 kr.

Varmvatten från 74,50 kr/m³ till 91,11 kr.

Kallvatten från 18,75 kr/m³ till 19,50 kr.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Föreningen har en 50-årig 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 2023-08-22.

Följande större åtgärder har genomförts sedan 2015:

Årtal	Ändamål
2023	Spolning av avloppsledningar. Bytt stora tvättmaskinen i tvättstuga 1. Bytt 21 avgränsningsplank. Påbörjat gallring av träd samt buskar.
2022	Montering av radonbrunn i Nyponrosens fastighetslänga.
2021	I samtliga lägenheter har alla radiatorers termostater bytts. Samtidigt monterades temperaturgivare för individuell inställning av önskad temperatur i bostaden. Cirkulationspumpen i värmecentralen byttes till en tryckstyrd pump. Monterat avstängningsventiler för inkommande och utgående värme vid varje bostadslänga och bytt samtliga avluftningsventiler. Gallring av träd samt stubbfräsning ansning av buskar. Byte av ett antal avgränsningsplank samt slutstrykning.
2020	Byte av styr- och reglerutrustning i värmecentralen. Samt byte av expansionskärl till ett trycksatt med tillhörande pumpautomat. Renovering av ytskikt i duschrum till bastun, byte av 2 golvbrunnar samt 2 fönster. Renovering av ytskikt i övernattningsrum. Målning av ytskikt i tvättstuga 2. Gallring av träd samt stubbfräsning ansning av buskar. Byte av ett antal avgränsningsplank samt slutstrykning.
2019	Renovering av ytskikt omlädningsrum till bastun samt renovering av bastun. Renovering av ytskikt i 2 toaletter i Kvartersgården. Renovering av ytskikt i tvättstuga 1. Byte av värmeväxlare för tappvarmvatten i värmecentral. Byte av ett antal avgränsningsplank samt slutstrykning. Gallring av träd samt ansning av buskar. Ny router och tv-box i samtliga lägenheter i samband med föreningsavtal kollektivavtal bredband, kabel-tv (lagom) och IP-telefoni.
2018	Byte av torkskåp och torktumlare i tvättstuga 1 till mindre miljöpåverkande värmeväxlartyp. Byte 1 tvättmaskin i ena tvättstugan. Monterat backventiler vid varje mätare för varm- och kallvatten i varje lägenhet. Byte av plank och uppmålning av linjer på parkeringsplatser. Gjort stenkista under 1 radonbrunn pga hög markfuktighet. Byte av ett antal avgränsningsplank.
2017	Bytt samtliga 37 utearmaturer till LED. Bytt samtliga (82*3) mängdmätare förbrukning av värme, varm- och kallvatten. Bytt fundament till 4 utearmaturer. Byggt skärmtak till behållare för restavfall.
2016	Spolning av avloppsledningar. Sista etappen (3 av 3) av målning av fastighetsbeståndet.
2015	Radonbrunnar installerades i samtliga 12 bostadslängor. Målning av halva fastighetsbeståndet.

Följande större åtgärder planeras genomföras 2024 - 2028:

Årtal	Ändamål
2024-2028	Fortsatt underhåll av mark- och grönytor. Fortsatt byte av dåliga avgränsningsplank. Översyn och byte av trasiga takpannor. Byte av radonsugar. Målning av fastigheter samt av garagelängor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 12 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 117.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	233	244	219	332	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 737	4 505	4 647	4 817	4 987
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 362	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	0
Energikostnad, kr/kvm	159	163	153	147	0
Årsavgifter, kr/kvm	918	773	758	758	753
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	801	889	881	883	0
Nettoomsättning, tkr	6 877	6 541	6 477	6 493	6 613
Resultat efter finansiella poster, tkr	772	716	484	967	886
Soliditet, %	27	26	24	23	20

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.

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 085 989	0	0	4 085 989
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 725 667	0	407 875	3 133 542
S:a bundet eget kapital, kr	6 811 656	0	407 875	7 219 531
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 318 836	716 492	-407 875	4 627 453
Årets resultat, kr	716 492	-716 492	771 897	771 897
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 035 328	0	364 022	5 399 350
S:a eget kapital, kr	11 846 984	0	771 897	12 618 881

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 623 000 kr samt ianspråktagande skett med 215 125 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	5 035 328
Årets resultat, kr	771 897
Reservation till underhållsfond, kr	-623 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	215 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 399 350

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 399 350

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 877 395	6 540 701
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 877 395	6 540 701
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 563 667	-3 643 885
Underhåll enligt plan	Not 4	-215 125	-64 176
Övriga externa kostnader	Not 5	-298 978	-329 778
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-231 564	-163 828
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 011 166	-1 011 166
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 320 499	-5 212 833
RÖRELSERESULTAT		1 556 896	1 327 869
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		57 968	1 630
Räntekostnader och liknande resultatposter		-842 967	-613 007
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-784 999	-611 377
ÅRETS RESULTAT		771 897	716 492

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	41 629 810	42 639 555
Inventarier och installationer	Not 9	1 064	2 485
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>41 630 874</u>	<u>42 642 040</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>41 630 874</u>	<u>42 642 040</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		13 902	5 053
Avräkningskonto HSB		1 568 733	1 597 669
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	970	34 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	356 018	257 306
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 939 623</u>	<u>1 894 856</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 009 625	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 009 625</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	522 959	1 703 748
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>522 959</u>	<u>1 703 748</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 472 207</u>	<u>3 598 604</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>46 103 081</u>	<u>46 240 644</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 085 989	4 085 989
Fond för yttre underhåll		3 133 542	2 725 667
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>7 219 531</u>	<u>6 811 656</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 627 453	4 318 836
Årets resultat		771 897	716 492
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>5 399 350</u>	<u>5 035 328</u>
Summa eget kapital		<u>12 618 881</u>	<u>11 846 984</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	31 041 117	12 607 100
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>31 041 117</u>	<u>12 607 100</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 044 000	20 526 017
Medlemmarnas inre fond	Not 15	38 955	39 381
Leverantörsskulder		366 878	235 677
Aktuell skatteskuld	Not 16	67 088	162 033
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	32 735	20 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	893 427	803 364
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>2 443 083</u>	<u>21 786 560</u>
Summa skulder		<u>33 484 200</u>	<u>34 393 660</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>46 103 081</u>	<u>46 240 644</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 556 896	1 327 869
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 011 166	1 011 166
	<u>2 568 061</u>	<u>2 339 035</u>
Erhållen ränta	29 869	1 630
Erlagd ränta	-806 234	-615 494
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 791 697</u>	<u>1 725 171</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 603	13 891
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	101 807	-17 015
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 847 901	1 722 046
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 048 000	-1 048 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 048 000	-1 048 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	799 901	674 046
Likvida medel vid årets början	3 301 417	2 627 371
Likvida medel vid årets slut	<u>4 101 317</u>	<u>3 301 417</u>
	799 901	674 046

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och 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 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.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	46 686 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*	5 912 448	5 684 844
Hysesintäkt garage och bilplatser	103 528	93 163
Hysesintäkt övrigt	4 300	3 260
Konsumtionsavgift vatten	205 001	192 327
Konsumtionsavgift värme	635 208	556 478
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 458	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	12 866	10 387
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 586	242
	6 877 395	6 540 701
* I årsavgifter ingår TV/bredband		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-243 540	-462 911
El	-160 450	-153 107
Uppvärmning	-961 344	-830 598
Vatten	-241 141	-214 433
Renhållning	-279 951	-278 816
TV, bredband, iptelefoni	-217 817	-224 712
Obligatoriska besiktningar	0	-108 230
Serviceavtal	-78 525	-74 117
Förvaltningskostnader	-723 537	-664 902
Försäkringar	-167 292	-147 434
Fastighetsskatt	-461 230	-461 230
Övriga driftskostnader	-28 840	-23 394
	-3 563 667	-3 643 885
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-48 125
Underhåll tvättstuga	-93 125	0
Underhåll mark och utemiljö	-7 000	-16 051
Underhåll övrigt	-115 000	0
	-215 125	-64 176
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 375	-18 875
Övriga förvaltningskostnader	-235 988	-230 278
Kostnader överlåtelse och panter	-13 284	-13 571
Föreningsverksamhet	-3 404	-2 549
Kontorsutrustning och -material	-790	0
Konsulter	0	-31 906
Förbrukningsinventarier	-537	0
Medlemsavgifter HSB	-32 600	-32 600
	-298 978	-329 778
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-114 450	-112 800
Löner för anställda	-55 403	-8 523
Övriga arvoden	-14 000	0
Revisionsarvode	-5 000	-3 700
Sociala avgifter	-42 710	-38 805
	-231 564	-163 828
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 009 745	-1 009 745
Installationer och inventarier	-1 421	-1 421
	-1 011 166	-1 011 166

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 205 401	58 205 401
Ingående anskaffningsvärde mark	3 504 588	3 504 588
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	124 898	124 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 834 887	61 834 887

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-19 070 435	-18 060 689
Årets avskrivningar byggnader	-1 009 745	-1 009 745
Ingående avskrivningar markanläggningar	-124 898	-124 898
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-20 205 078	-19 195 333

Utgående redovisat värde

41 629 810 42 639 555

Redovisade värden byggnader	38 125 222	39 134 967
Redovisade värden mark	3 504 588	3 504 588

Fastighetsbeteckning: SANNA 1:173 och SANNA 1:174

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1987	41 056 000	17 004 000	58 060 000	58 060 000
Lokaler		1 324 000	1 254 000	2 578 000	2 578 000
		42 380 000	18 258 000	60 638 000	60 638 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	38 267 000	38 267 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	38 267 000	38 267 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	30 481	30 481
Utgående anskaffningsvärden	30 481	30 481
Ingående avskrivningar	-27 996	-26 575
Årets avskrivningar	-1 421	-1 421
Utgående avskrivningar	-29 417	-27 996
Utgående redovisat värde	1 064	2 485

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	970	34 828
	970	34 828

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	195 281	167 292
Förutbetald kabel-TV och bredband	51 434	51 482
Förutbetald HSB	68 612	35 956
Förutbetald fastighetsskötsel	0	2 576
Upplupna ränteintäkter	28 099	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 592	0
	356 018	257 306

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken	2,65%	2024-01-20	1 000 000	0
Handelsbanken	3,85%	2024-03-19	1 009 625	0
			2 009 625	0

Not 13 BANK

Handelsbanken		522 959	1 703 748
		522 959	1 703 748

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,73%	2026-10-30	12 607 100	0
Stadshypotek		4,08%	2028-01-30	11 431 656	0
Stadshypotek		4,58%	2025-12-01	8 046 361	1 044 000
				32 085 117	1 044 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **31 041 117**

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 044 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 044 000**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 176 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 26 865 117

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

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	39 381	39 381
Uttag	-426	0
	38 955	39 381

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	407	99 561
Slutskatteskuld föregående år	66 681	62 472
	67 088	162 033

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	27 681	18 075
Personalens källskatt	283	266
Arbetsgivaravgifter	403	383
Övriga kortfristiga skulder	4 368	1 364
	32 735	20 088

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen semesterskuld	16 005	15 187
Upplupna sociala avgifter	5 759	5 471
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	189 623	173 837
Upplupna räntekostnader	104 300	67 567
Upplupen revision	16 000	15 000
Upplupen HSB	61 651	54 302
Förutbetalda årsavgifter och hyror	493 089	472 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 000	0
	893 427	803 364

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anne-Charlotte Beiersdorf.....
Bea Tomassen.....
Katarina Lindberg.....
Mikael Lindblom.....
Patrick Åslin.....
Per-Anders Westling.....
Per-Åke Binett

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

Revisor vald av föreningsstämman
Sten Wahlqvist

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall, org.nr. 716413-5118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall 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. 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 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. 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 HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall 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 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 trygghetssätt.

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

Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sten Walqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL LINDBLUM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:32:34



PER-ÅKE BINETT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 12:42:40



PER-ANDERS WESTLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:35:32



ANNE-CHARLOTTE BEIERSDORF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:34:16



PATRICK ÅSLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 07:36:20



KATARINA LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:10:31



BEA TOMASSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 19:06:29



STEN WALQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 20:25:52



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 08:20:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Sandvalla I Hudiksvall signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEN WALQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 20:27:15



RICHARD OLSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 08:22:42



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.