



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Värmlänningen i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs Brf Värmlänningen i Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-2148 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-26.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Värmlänningen 1	1964-04-17	1966
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
1	lokaler (hyresrätt)	30
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2079
19	garageplatser	282
Totalt 50 objekt		2391

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 18 st 3 rok, 6 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Almén	Ordförande
Kristina Danielsson	Ledamot
Göran Juhlin	Ledamot
Peter Blom	Ledamot
Annika Skärberg	Ledamot
Karl-Erik Backhans	Suppleant
Daniel Gustafsson	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Almén och Peter Blom, suppleant Daniel Gustavsson. Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Almén, Peter Blom, Kristina Danielsson och Göran Juhlin

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Viktor Nilsson, ordförande och Linnéa Nilsson, ledamot, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

På stämman togs första beslutet av två om nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,3%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 den 2023-04-14, varvid planen uppdaterades.

Föreningen har tecknat avtal med Tele 2 om bredband och tv.

Det uppkom två mindre slukhål runt Barrsättragatan 28 som uppkommit på grund av dåliga dagvatten/avloppsrör. Detta åtgärdades med att gräva upp marken och åtgärda rören.

Föreningen ansökte och fick elstöd på 47 777 kr i juni.

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

Årtal	Ändamål
2018	OVK besiktning samt energideklaration. Byte av en torktumlare samt en tvättmaskin.
2019	Byte av porttelefoner samt påbörjat arbete av andra styrsystem p.g.a. blixtnedslag. Åtgärder av punkter OVK. Byte av enhetsmätare el.
2020	Byte av styr och reglerutrustning, referensgivare, radiatorventiler och stamventiler, samt byte av radiatortermostater. Byte av kretskort i enhetsmätare för el p.g.a. blixtnedslag 2019.
2021	Lagning och målning av betongelement balkonger. Målning av takplåt.
2022	Relining samlingsledningar i källare och garage.

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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av cirkulationspump vatten 1,5 kW.
2025	Byte av lägenhetsdörrar och karm.
2025	Byte av låssystem.
2024	Lagning och målning av slätputs.
2025	OVK besiktning. F-system lägenheter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 41 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	117	169	201	198	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 188	2 525	2 575	2 241	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 517	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	295	313	308	290	0
Årsavgifter, kr/kvm	872	793	785	755	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	844	938	854	809	0
Nettoomsättning, tkr	1 935	1 835	1 800	1 707	1 654
Resultat efter finansiella poster, tkr	69	159	34	226	76
Soliditet, %	30	28	27	29	27

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. 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	201 650	0	0	201 650
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 508 860	0	121 000	1 629 860
S:a bundet eget kapital, kr	1 710 510	0	121 000	1 831 510
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	555 843	158 809	-121 000	593 652
Årets resultat, kr	158 809	-158 809	68 503	68 503
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	714 652	0	-52 497	662 155
S:a eget kapital, kr	2 425 162	0	68 503	2 493 665

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 121 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 270 495
Årets resultat, kr	68 503
Reservation till underhållsfond, kr	-121 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 217 998

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 217 998

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 935 470	1 835 218
Övriga rörelseintäkter	Not 3	81 534	142 012
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 017 004	1 977 230
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 394 952	-1 289 160
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 067	-150 057
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-106 794	-94 291
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-212 391	-197 989
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 849 204	-1 731 498
RÖRELSERESULTAT		167 800	245 733
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		563	70
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 860	-86 994
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-99 297	-86 924
ÅRETS RESULTAT		68 503	158 809

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	7 707 366	7 919 757
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 707 366</u>	<u>7 919 757</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 707 366</u>	<u>7 919 757</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		862	1 037
Avräkningskonto HSB		603 945	593 608
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	3 902	1 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	84 380	67 840
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>693 090</u>	<u>664 159</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>693 090</u>	<u>664 159</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 400 456</u>	<u>8 583 916</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		201 650	201 650
Fond för yttre underhåll		1 629 860	1 508 860
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 831 510	1 710 510
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		593 652	555 843
Årets resultat		68 503	158 809
<i>Summa fritt eget kapital</i>		662 155	714 652
Summa eget kapital		2 493 665	2 425 162
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	2 646 759	4 297 110
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 646 759	4 297 110
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 585 210	1 028 959
Medlemmarnas inre fond	Not 12	220 617	231 147
Leverantörsskulder		134 203	65 058
Aktuell skatteskuld	Not 13	6 609	4 957
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1 723	1 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	311 670	530 295
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		3 260 032	1 861 644
Summa skulder		5 906 791	6 158 754
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 400 456	8 583 916

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	167 800	245 733
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	212 391	197 989
	<u>380 191</u>	<u>443 722</u>
Erhållen ränta	563	70
Erlagd ränta	-97 454	-87 215
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>283 300</u>	<u>356 577</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 593	-11 942
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-160 269	199 303
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>104 438</u>	<u>543 938</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-628 449
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>-628 449</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-94 100	-104 600
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-94 100</u>	<u>-104 600</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	10 338	-189 112
Likvida medel vid årets början	593 608	782 719
Likvida medel vid årets slut	<u>603 945</u>	<u>593 608</u>
	10 338	-189 112

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto 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

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 *	1 703 424	1 649 028
Hysesintäkt lokaler	24 792	23 952
Hysesintäkt garage och bilplatser	91 328	85 291
Konsumtionsavgift el	64 761	71 397
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	45 210	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 997	5 556
Övriga primära intäkter och ersättningar	-42	-6
	1 935 470	1 835 218
* I årsavgifter bostäder ingår värme och vatten		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	33 757	142 012
Elstöd	47 777	0
	81 534	142 012
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-174 566	-209 610
El	-119 332	-117 749
Uppvärmning	-415 475	-380 607
Vatten	-169 512	-161 456
Renhållning	-60 305	-50 982
TV, bredband, iptelefoni	-68 223	-22 725
Serviceavtal	-6 581	0
Förvaltningskostnader	-288 533	-242 128
Försäkringar	-28 630	-26 093
Fastighetsskatt	-56 120	-54 020
Övriga driftskostnader	-7 674	-23 790
	-1 394 952	-1 289 160
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 200	-10 675
Övriga förvaltningskostnader	-79 515	-75 524
Kostnader överlåtelse och panter	-7 204	-4 328
Föreningsverksamhet	-1 298	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-752	-1 098
Konsulter	-15 400	-41 433
Förbrukningsinventarier	-699	0
Medlemsavgifter HSB	-17 000	-17 000
	-135 067	-150 057
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-53 660	-46 970
Löner för anställda	-1 500	0
Vicevärdsarvode	-24 000	-24 000
Revisionsarvode	-4 600	-4 475
Sociala avgifter	-23 034	-18 846
	-106 794	-94 291
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-212 391	-197 989
	-212 391	-197 989

2023-12-31

2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 989 117	10 360 668
Årets investering byggnader	0	628 449
Ingående anskaffningsvärde mark	171 000	171 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 160 117	11 160 117

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 240 359	-3 042 370
Årets avskrivningar byggnader	-212 391	-197 989
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 452 750	-3 240 359

Utgående redovisat värde

7 707 366 7 919 757

Redovisade värden byggnader

7 536 366 7 748 757

Redovisade värden mark

171 000 171 000

Fastighetsbeteckning: Värmlänningen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1966	13 400 000	3 564 000	16 964 000	16 964 000
Lokaler		452 000	393 000	845 000	845 000
		13 852 000	3 957 000	17 809 000	17 809 000

Ställda säkerheter

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	5 489 500	5 489 500
varav i eget förvar	0	0

Summa ställda säkerheter 5 489 500 5 489 500**Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	1 718	1 338
Övriga kortfristiga fordringar	2 184	336
	3 902	1 674

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	33 690	28 630
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	0	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	16 990	12 843
Förutbetalad administration	6 511	6 222
Förutbetalad fastighetsskötsel	11 730	11 135
Upplupen intäkt el, värme, vatten	6 182	6 648
Upplupna ränteintäkter	0	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 277	2 362
	84 380	67 840

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränterändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,29%	2024-06-30	2 480 610	0
Stadshypotek		1,73%	2025-03-01	1 858 500	0
Stadshypotek		3,96%	2026-01-30	892 859	104 600
				5 231 969	104 600

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 646 759**

Nästa års amortering av långfristig skuld 104 600

Lån som ska konverteras inom ett år 2 480 610

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 585 210**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,33%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 418 400

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 708 969

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

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 12 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	231 147	289 129
Uttag	-10 530	-57 982
	220 617	231 147

Not 13 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	6 609	4 957
	6 609	4 957

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	600	600
Arbetsgivaravgifter	628	628
Övriga kortfristiga skulder	495	0
	1 723	1 228

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	25 190	23 210
Upplupna sociala avgifter	8 122	7 293
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	81 050	74 962
Upplupna räntekostnader	5 893	3 487
Upplupen revision	17 050	19 875
Upplupen Projekt Relining	0	253 447
Förutbetalda årsavgifter och hyror	151 250	134 560
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 115	13 461
	311 670	530 295

2023-12-31

2022-12-31

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Annika Skärberg.....
Göran Juhlin.....
Kristina Danielsson.....
Peter Almén.....
Peter Blom

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

Johanna Gustavsson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Värmlänningen i Sandviken, org.nr. 785500-2148

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Värmlänningen i Sandviken 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 revisionssed 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 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. 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 Värmlänningen i Sandviken 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 revisionssed 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 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 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

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSBs Brf Värmlänningen i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER ALMÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 07:44:29



ANNIKA SKÄRBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 17:23:21



KRISTINA DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 17:13:35



PETER BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 17:13:07



GÖRAN JUHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:12:42



JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 09:21:53



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:30:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSBs Brf Värmlänningen i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHANNA GUSTAVSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 09:22:42



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:24:19



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.