



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Hjorten i Bollnäs

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Hjorten i Bollnäs med säte i Bollnäs org.nr. 786500-0587 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-23.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Hjorten 10	1953-10-26	1957
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
23	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	2162
17	lokaler (hyresrätt)	1396
29	p-platser	0
63	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3698
1	lägenheter (hyresrätt)	32
32	garageplatser	576
20	förråd	205
Totalt 185 objekt		8069

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok (varav 1 hyresrätt), 1 st 1.5 rok, 18 st 2 rok, 15 st 3 rok, 6 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Elisabeth Malkeholm-Hjelm	Ordförande
Mikael Hjelm	Sekreterare
Åke Harrysson	Ledamot
Jan Erik Sundin	Ledamot
Kristina Norell	Ledamot
Monica Palmér	Ledamot
Christer Sandström	Ledamot - utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elisabeth Malkeholm-Hjelm, Åke Harrysson och Jan Erik Sundin. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen. Firmatecknare är Elisabeth Malkeholm-Hjelm, Mikael Hjelm, Kristina Norell samt Jan-Erik Sundin.

Revisorer har varit: Mikael Andersson och suppleant Kerstin Spinord; vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB. Valberedning har varit: Catarina Blom (ordförande) och Märta Lanz, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar. Det första beslutet av två togs om nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2023-05-10, varvid planen uppdaterades.

Stor vattenläcka i källaren utmed Långgatan som relinades.

Innehavare av en bostadsrättslokal gick i augusti i konkurs.

Utestående fordran är uppbokad som osäker.

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

Årtal	Ändamål
2018-2022	Ny takbeläggning på låghus. Målning i trapphusen. Installation bredband i samtliga lägenheter. Skalskydd för entrédörrar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2025	Handikappanpassa butikernas entrédörrar. Säkerhetsdörrar till lägenheterna.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	20	60	69	83	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 283	1 442	1 465	1 485	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 767	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	209	219	222	203	0
Årsavgifter, kr/kvm	609	516	516	516	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	500	534	519	508	0
Nettoomsättning, tkr	4 031	3 895	3 777	3 697	3 777
Resultat efter finansiella poster, tkr	-273	-63	101	17	377
Soliditet, %	15	16	17	16	16

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.

Upplysning om räkenskapsårets förlust

Årets resultat är -273 tkr. Den främsta orsaken till det negativa resultatet är en fordran på lokal som p.g.a. konkurs bokats upp som osäker. Därutöver ökad kostnad för fjärrvärme jämfört med budget samt utförd nollägestillsyn på samtliga lägenheter som man inte hade budgeterat. Styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 6% fr.o.m. 240101 för att bemöta stigande kostnader. Föreningen är lågt belånad och därmed ser styrelsen inte att föreningen kommer att ha problem att finansiera kommande ekonomiska åtaganden.

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	322 400	0	0	322 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	33 880	0	0	33 880
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 457 233	0	220 200	1 677 433
S:a bundet eget kapital, kr	1 813 513	0	220 200	2 033 713
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	647 493	-62 646	-220 200	364 648
Årets resultat, kr	-62 646	62 646	-272 885	-272 885
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	584 847	0	-493 085	91 763
S:a eget kapital, kr	2 398 360	0	-272 885	2 125 476

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 29 800 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	584 847
Årets resultat, kr	-272 885
Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	29 800
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	91 762

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	91 762

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	4 031 110	3 894 872
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 031 110	3 894 872
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 995 403	-2 848 525
Underhåll enligt plan	Not 4	-29 800	-105 162
Övriga externa kostnader	Not 5	-549 548	-302 218
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-173 929	-149 481
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-405 659	-395 324
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 154 340	-3 800 710
RÖRELSERESULTAT		-123 229	94 162
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		27 532	3 043
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 188	-159 851
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-149 656	-156 808
ÅRETS RESULTAT		-272 885	-62 646

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	11 584 839	11 990 498
Pågående nyanläggningar	Not 9	3 360	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>11 588 199</u>	<u>11 990 498</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 588 199</u>	<u>11 990 498</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		49 850	52 511
Avräkningskonto HSB		952 932	1 390 043
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	25 924	25 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	261 374	218 617
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 290 080</u>	<u>1 686 530</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 115 000	700 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 115 000</u>	<u>700 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		171	2 549
Bank	Not 13	7 735	200 648
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>7 906</u>	<u>203 197</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 412 986</u>	<u>2 589 727</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 001 185</u>	<u>14 580 225</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		322 400	322 400
Upplåtelseavgifter		33 880	33 880
Fond för yttre underhåll		1 677 433	1 457 233
<i>Summa bundet eget kapital</i>		2 033 713	1 813 513
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		364 648	647 493
Årets resultat		-272 885	-62 646
<i>Summa fritt eget kapital</i>		91 762	584 847
Summa eget kapital		2 125 475	2 398 360
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	10 199 155	9 834 987
<i>Summa långfristiga skulder</i>		10 199 155	9 834 987
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		156 236	676 640
Medlemmarnas inre fond	Not 15	597 565	574 545
Leverantörsskulder		221 807	442 288
Aktuell skatteskuld	Not 16	17 333	23 900
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	23 017	5 045
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	660 596	624 459
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 676 555	2 346 877
Summa skulder		11 875 710	12 181 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 001 185	14 580 225

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-123 229	94 162
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	405 659	395 324
	282 430	489 487
Erhållen ränta	27 532	3 043
Erlagd ränta	-180 726	-160 615
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	129 236	331 914
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 662	-32 676
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-146 381	266 893
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-57 806	566 132
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-3 360	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-3 360	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-156 236	-156 236
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-156 236	-156 236
ÅRETS KASSAFLÖDE	-217 402	409 896
Likvida medel vid årets början	2 293 240	1 883 345
Likvida medel vid årets slut	2 075 838	2 293 240
	-217 402	409 896

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 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 *	1 460 484	1 420 980
Årsavgifter lokaler	1 609 656	1 603 330
Hysesintäkt bostäder	50 400	50 400
Hysesintäkt lokaler	250 973	247 940
Hysesintäkt garage och bilplatser	257 724	259 644
Hysesintäkt övrigt	22 661	432
Hysesrabatter	-66 468	-68 934
Konsumtionsavgift el	375 837	315 319
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	125 229	126 750
Avsatt till inre fond	-67 297	-66 630
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	6 842
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 360	5 516
Övriga primära intäkter och ersättningar	3 551	-6 716
	4 031 110	3 894 872
* I årsavgifter bostäder ingår värme och vatten.		
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-199 037	-249 572
El	-458 625	-497 585
Uppvärmning	-1 042 072	-906 307
Vatten	-184 770	-189 842
Renhållning	-158 455	-149 463
TV, bredband, iptelefoni	-153 981	-153 432
Obligatoriska besiktningar	-20 831	-26 342
Serviceavtal	-50 259	-43 488
Förvaltningskostnader	-300 196	-263 835
Försäkringar	-107 140	-119 318
Fastighetsskatt	-207 940	-207 940
Övriga driftskostnader	-112 099	-41 402
	-2 995 403	-2 848 525
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll huskropp utvändigt	-29 800	-105 162
	-29 800	-105 162
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-10 499	-5 900
Övriga förvaltningskostnader	-254 317	-243 057
Kostnader överlåtelse och panter	-8 358	-6 327
Föreningsverksamhet	0	-1 851
Kontorsutrustning och -material	-88	-6 993
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 025	-4 147
Konsulter	-29 666	0
Förbrukningsinventarier	0	-144
Medlemsavgifter HSB	-33 800	-33 800
Kundförluster m m	-208 796	0
	-549 548	-302 218
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-118 000	-110 000
Löner för anställda	-12 250	-4 500
Övriga arvoden	-1 500	-7 000
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Sociala avgifter	-38 179	-23 981
	-173 929	-149 481
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-405 659	-395 324
	-405 659	-395 324

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 326 462	20 016 405
Årets investering byggnader	0	310 057
Ingående anskaffningsvärde mark	440 000	440 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 766 462	20 766 462

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 775 964	-8 380 640
Årets avskrivningar byggnader	-405 659	-395 324
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 181 623	-8 775 964

Utgående redovisat värde

11 584 839 11 990 498

Redovisade värden byggnader	11 144 839	11 550 498
Redovisade värden mark	440 000	440 000

Fastighetsbeteckning: Hjorten 10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	22 200 000	5 200 000	27 400 000	27 400 000
Lokaler	1957	9 800 000	2 774 000	12 574 000	12 574 000
		32 000 000	7 974 000	39 974 000	39 974 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	13 600 000	13 600 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	13 600 000	13 600 000

Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	310 057
Årets Investering	3 360	0
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-310 057
Utgående värde pågående nyanläggningar	3 360	0

Pågående nyanläggningar avser laddstolpar.

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	25 924	25 358
	25 924	25 358

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	134 044	107 140
Förutbetalad HSB-avtal	98 317	94 861
Förutbetalad kabel-TV och bredband	11 956	11 739
Förutbetalad Anticimex	3 796	3 580
Upplupna ränteintäkter	2 472	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 789	1 297
	261 374	218 617

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken	3,80	2024-03-10	1 115 000	700 000
			1 115 000	700 000

Not 13 BANK

Handelsbanken

2023-12-31	2022-12-31
7 735	200 648
7 735	200 648

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		4,72%	2026-10-30	520 404	14 736
Stadshypotek		1,89%	2029-10-30	4 544 987	84 000
Stadshypotek		1,61%	2030-10-30	5 290 000	57 500
				10 355 391	156 236

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **10 199 155**

Nästa års amortering av långfristig skuld 156 236
 Lån som ska konverteras inom ett år 0
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **156 236**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,74%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 624 944
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 9 574 211
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	574 545	565 983
Avsättning	67 297	66 630
Uttag	-44 277	-58 068
	597 565	574 545

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	17 332	23 900
Slutskatteskuld föregående år	1	0
	17 333	23 900

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	23 014	521
Arbetsgivaravgifter	0	0
Övriga kortfristiga skulder	3	4 524
	23 017	5 045

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	67 000	79 000
Upplupna sociala avgifter	21 051	24 822
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	191 816	185 393
Upplupna räntekostnader	33 120	36 658
Upplupen revision	12 500	12 000
Upplupen snörenhållning	9 948	10 885
Förutbetalda årsavgifter och hyror	285 727	275 701
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 434	0
	660 596	624 459

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

.....
Christer Sandström.....
Elisabeth Malkeholm-Hjelm.....
Jan Erik Sundin.....
Kristina Norell.....
Mikael Hjelm.....
Monica Palmér.....
Åke Harrysson

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

Mikael Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Hjorten i Bollnäs, org.nr. 786500-0587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Hjorten i Bollnäs 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 Hjorten i Bollnäs 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

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

Mikael Andersson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Hjorten i Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELISABETH MALKEHOLM-HJELM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 21:39:53



CHRISTER SANDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 11:29:34



MONICA PALMÉR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 19:37:18



JAN ERIK SUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 12:54:04



ÅKE HARRYSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 20:03:24



MIKAEL HJELM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 21:41:52



KRISTINA NORELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 13:53:58



MIKAEL ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 14:28:42



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 08:42:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Hjorten i Bollnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 14:26:02



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 08:41:48



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.