



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs Brf Stigshöjden

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

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

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Stigslund 51:2-3	1959-11-23	1961

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
89	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 698
21	garageplatser	378
59	p-platser	0
<b>Totalt 169 objekt</b>		<b>6 076</b>

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

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Andreas Gavlén	Ordförande
Nils Gunnar Forsberg	Ledamot tom 2023-12-31
Rodhny Florentin	Ledamot
Linda Igglund	Ledamot
Tilda Sjöberg	Ledamot
Anders Unogård	Ledamot - utsedd av HSB

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Gavlén.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rodhny Florentin, Andreas Gavlén, Linda Igglund och Tilda Sjöberg.

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

Valberedning har varit: Andreas Gavlén (sammankallande), Rodhny Florentin, Linda Igglund samt Tilda Sjöberg, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar. Stämman tog det första beslutet av två om nya stadgar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% 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 2023-08-08, varvid planen uppdaterades.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2019	Ny asfalt på nästan samtliga ytor inkl. markjusteringar och byte av alla betäckningar (brunnar) samt slamsugning av samtliga brunnar
2019	Besiktning av lekplatsen och åtgärd gungor
2020	Byte av torkskåp i torkrummen
2021	Byte av termostater i samtliga lägenheter och övriga utrymmen. Inklusive nya tryckkärl
2021	Lagning av socklar på samtliga fasader där behov fanns
2021	Sex nya parkeringsplatser + två el-bilplatser
2021	Byte/uppgradering av lösning för IMD (Elmätning)
2022	OVK besiktning
2022	Spolning av avlopp i samtliga hus
2022	Installerat säkerhetsdörrar i samtliga källargångar samt föreningslokalen i hus 16
2022	Radonmätning i samtliga hus
2022	Byte av all belysning till LED utomhus och i samtliga källare inklusive gemensamma utrymmen och tvättstugor
2023	Målning av räcken utomhus
2023	Byte dörr sophus
2023	Styrbyte värmesystem
2023	Brunn i garage

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

Årtal	Ändamål
2025	Avloppsledningar, rensning
2027	Balkongräcken, målning
2028	Avloppsledningar, rensning

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	190	151	175	200	0
Skuldsättning, kr/kvm	942	1 259	1 550	1 766	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 004	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	197	191	189	174	0
Årsavgifter, kr/kvm	675	606	581	581	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	700	672	648	646	0
Nettoomsättning, tkr	4 057	3 840	3 703	3 693	3 711
Resultat efter finansiella poster, tkr	634	147	519	629	527
Soliditet, %	53	46	41	36	33

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	445 973	0	0	445 973
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 453 647	0	256 699	3 710 345
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 899 620</b>	<b>0</b>	<b>256 699</b>	<b>4 156 318</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 705 846	147 062	-256 699	2 596 209
Årets resultat, kr	147 062	-147 062	634 401	634 401
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 852 908</b>	<b>0</b>	<b>377 702</b>	<b>3 230 610</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 752 528</b>	<b>0</b>	<b>634 401</b>	<b>7 386 928</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 318 000 kr samt ianspråktagande skett med 61 301 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 852 908
Årets resultat, kr	634 401
Reservation till underhållsfond, kr	-318 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	61 301
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>3 230 610</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>3 230 610</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 056 743	3 839 673
Övriga rörelseintäkter	Not 3	198 846	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>4 255 589</b>	<b>3 839 673</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 579 416	-2 465 519
Underhåll enligt plan	Not 5	-61 301	-255 595
Övriga externa kostnader	Not 6	-264 134	-245 317
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-184 339	-161 002
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-459 903	-460 119
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-3 549 093</b>	<b>-3 587 552</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>706 496</b>	<b>252 120</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		50 599	297
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 694	-105 355
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-72 095</b>	<b>-105 058</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>634 401</b>	<b>147 062</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	9 993 252	10 448 332
Inventarier och installationer	Not 10	4 675	9 498
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 997 927</u>	<u>10 457 829</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>9 997 927</b></u>	<u><b>10 457 829</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 653	254
Avräkningskonto HSB		1 307 674	1 867 453
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	272 791	171 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	231 965	232 574
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 814 083</u>	<u>2 272 058</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 076 089	1 900 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 076 089</u>	<u>1 900 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		1 822	3 360
Bank	Not 14	1	12 549
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 823</u>	<u>15 909</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>3 891 995</b></u>	<u><b>4 187 966</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>13 889 922</b></u>	<u><b>14 645 796</b></u>



**BALANSRÄKNING**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	445 973	445 973
Fond för yttre underhåll	3 710 345	3 453 647
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 156 318</b>	<b>3 899 620</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 596 209	2 705 846
Årets resultat	634 401	147 062
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 230 610</b>	<b>2 852 908</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 386 928</b>	<b>6 752 528</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 2 806 516	4 721 052
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 806 516</b>	<b>4 721 052</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 914 536	2 478 836
Leverantörsskulder	215 689	152 077
Aktuell skatteskuld	Not 16 16 760	8 946
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 8 595	9 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 540 898	522 969
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 696 478</b>	<b>3 172 216</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>6 502 994</b>	<b>7 893 268</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>13 889 922</b>	<b>14 645 796</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	706 496	252 120
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	459 903	460 119
	<u>1 166 399</u>	<u>712 240</u>
Erhållen ränta	50 599	297
Erlagd ränta	-115 949	-107 264
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 101 049</u>	<u>605 273</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-101 804	-27 558
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	81 817	58 480
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>1 081 061</u>	<u>636 195</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>386 664</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-195 476	-1 665 215
Extra amortering vid omläggning av lån	-1 283 360	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-1 478 836</u>	<u>-1 665 215</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-11 111</b>	<b>-1 029 020</b>
Likvida medel vid årets början	3 783 362	4 812 382
Likvida medel vid årets slut	<u>3 772 250</u>	<u>3 783 362</u>
	<b>-11 112</b>	<b>-1 029 020</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos Handelsbanken 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 ackumul # 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

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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder *	3 572 796	3 451 932
Hysesintäkt garage och bilplatser	181 788	148 116
Konsumtionsavgift el	219 571	147 599
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	53 400	49 840
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	18 296	22 187
Övriga primära intäkter och ersättningar	10 892	19 998
	<u>4 056 743</u>	<u>3 839 673</u>
* I årsavgifter bostäder ingår värme och vatten.		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
El-stöd	97 146	0
Försälning Redskapsbärare Holder	101 700	0
	<u>198 846</u>	<u>0</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-228 692	-230 619
El	-304 265	-239 886
Uppvärmning	-627 058	-594 871
Vatten	-264 899	-255 970
Renhållning	-135 667	-129 113
TV, bredband, iptelefoni	-200 643	-201 780
Obligatoriska besiktningar	-5 239	-38 750
Serviceavtal	-33 172	-15 507
Förvaltningskostnader	-493 676	-426 318
Försäkringar	-113 417	-98 407
Fastighetsskatt	-149 981	-143 661
Övriga driftskostnader	-22 708	-90 638
	<u>-2 579 416</u>	<u>-2 465 519</u>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll huskropp utvändigt	-61 301	-255 595
	<u>-61 301</u>	<u>-255 595</u>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-12 000	-10 075
Övriga förvaltningskostnader	-159 257	-153 851
Kostnader överlåtelse och panter	-19 847	-21 238
Föreningsverksamhet	-1 003	-2 388
Kontorsutrustning och -material	0	-3 573
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-19 182	-19 793
Konsulter	-18 445	0
Medlemsavgifter HSB	-34 400	-34 400
	<u>-264 134</u>	<u>-245 317</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-69 400	-55 400
Löner för anställda	-8 000	-19 200
Vicevärdarvode	-72 900	-62 400
Övriga arvoden	-11 200	0
Revisionsarvode	0	-5 500
Sociala avgifter	-22 839	-18 502
	<u>-184 339</u>	<u>-161 002</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-408 449	-408 449
Markanläggningar	-46 630	-46 630
Installationer och inventarier	-4 823	-5 040
	<u>-459 903</u>	<u>-460 119</u>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 881 348	19 881 348
Ingående anskaffningsvärde mark	187 502	187 502
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 077 769	1 077 769
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 146 618</b>	<b>21 146 618</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-10 576 224	-10 167 775
Årets avskrivningar byggnader	-408 449	-408 449
Ingående avskrivningar markanläggningar	-122 063	-75 433
Årets avskrivningar markanläggningar	-46 630	-46 630
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11 153 366</b>	<b>-10 698 287</b>

**Utgående redovisat värde**

9 993 252 10 448 332

Redovisade värden byggnader	8 896 675	9 305 124
Redovisade värden mark	187 502	187 502
Redovisade värden markanläggningar	909 075	955 705

**Fastighetsbeteckning:** Stigslund 51:2 och 51:3

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1961	49 000 000	19 000 000	68 000 000	68 000 000
Lokaler		316 000	531 000	847 000	847 000
		<b>49 316 000</b>	<b>19 531 000</b>	<b>68 847 000</b>	<b>68 847 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	16 749 400	16 749 400
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>16 749 400</b>	<b>16 749 400</b>

**Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	435 410	435 410
Årets försäljning, utträngning: Redskapsbärare Holder	-386 664	0
Utgående anskaffningsvärden	48 746	435 410

Ingående avskrivningar	-425 912	-420 873
Årets avskrivningar	-4 823	-5 040
Årets försäljning, utträngning: Redskapsbärare Holder	386 664	0
Utgående avskrivningar	-44 072	-425 912

**Utgående redovisat värde**

4 675 9 498

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	272 791	168 293
Övriga kortfristiga fordringar	0	3 484
	<b>272 791</b>	<b>171 777</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalad försäkring	116 242	113 417
Förutbetalad kabel-TV och bredband	49 712	51 226
Förutbetalad administration	13 050	12 471
Förutbetalad fastighetsskötsel	27 585	32 044
Upplupen intäkt el	17 169	13 611
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 208	9 805
	<b>231 965</b>	<b>232 574</b>

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Handelsbanken	3,80%	2024-03-25	1 009 606	0
Handelsbanken	3,80%	2024-04-14	1 066 483	1 900 000
			<b>2 076 089</b>	<b>1 900 000</b>

**Not 14 BANK**

Handelsbanken	1	12 549
	<b>1</b>	<b>12 549</b>

**Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,09%	2026-10-30	1 188 864	27 648
Stadshypotek		3,85%	2024-12-01	1 800 620	43 920
Stadshypotek		4,87%	2024-10-30	1 000 000	37 640
Stadshypotek		1,00%	2025-06-01	1 731 568	86 268
				<b>5 721 052</b>	<b>195 476</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **2 806 516**

Nästa års amortering av långfristig skuld 113 916  
 Lån som ska konverteras inom ett år 2 800 620  
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 914 536**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,70%  
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 781 904  
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 743 672  
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	16 760	8 946
	<b>16 760</b>	<b>8 946</b>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	5 258	0
Personalens källskatt	2 490	2 040
Arbetsgivaravgifter	847	694
Övriga kortfristiga skulder	0	6 654
	<b>8 595</b>	<b>9 388</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	42 700	34 200
Upplupna sociala avgifter	13 416	10 746
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	131 083	110 561
Upplupna räntekostnader	17 449	10 704
Upplupen revision	11 900	10 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	298 580	312 324
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 770	33 534
	<b>540 898</b>	<b>522 969</b>

**Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Anders Unogård

.....  
Andreas Gavlén

.....  
Linda Igglund

.....  
Tilda Sjöberg

.....  
Rodhny Florentin

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

Johan Juhlin  
Revisor vald av föreningsstämman

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Stigshöjden 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. 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 Stigshöjden 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

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

Johan Juhlin  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**ANDREAS GAVLÉN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:15:02



**ANDERS UNOGÅRD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 19:25:08



**LINDA IGGLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:15:51



**RODHNY FLORENTIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 18:16:08



**TILDA SJÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 21:38:59



**JOHAN JUHLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 05:49:33



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 21:14:11



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**JOHAN JUHLIN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 05:46:30



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 21:13:52



# 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.